Gemeente Zandvoort



HEROVERWEGING RFP
MIDDENBOULEVARD

tot

RUIMTELIJK FUNCTIONELE VERKENNING MIDDENBOULEVARD

Zandvoort, september 2006

Vastgesteld door de gemeenteraad van Zandvoort : d.d. 31 oktober 2006
Gepubliceerd in de Zandvoortse Courant : d.d.
Inwerkingtreding : d.d.

Registratienr: 2006/11919

Gemeente Zandvoort

Telefoon: 023 574 01 00
Fax: 023 571 37 24
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

Registratienr: 2006/11919

INHOUDSOPGAVE



1 AANLEIDING TOT DE HEROVERWEGING

Zandvoort bindt ons. In een hectische, drukke samenleving vinden we in onze gemeente een mooie woonomgeving, goede voorzieningen, een aangename cultuur, die ons raakt en samen brengt. Zandvoort is uniek, niet vergelijkbaar met andere gemeenten in Nederland. Een goede ligging, een gemeenschappelijk gevoel van trots, een leefbare, sociale en veilige samenleving, in een prachtige omgeving. De kwaliteiten van Zandvoort vormen het kansrijke fundament voor de gewenste en noodzakelijke ontwikkeling die helpt om deze kenmerken te behouden en te versterken.

In de vorige collegeperiode is hard gewerkt aan het ruimtelijk functioneel plan.
Doordat het lastig is aan te geven dat het ruimtelijk functioneel plan geen vaststaand plan is maar een kader waarbinnen geschoven kan worden is er met weinig beeldend materiaal gewerkt, aangezien dat dan al vaak als niet te veranderen eindbeeld wordt gezien.

Deze aanpak heeft als nadeel gehad dat het plan enerzijds te abstract is gebleven, maar anderzijds voor veel mensen al te concreet was ingevuld met bijvoorbeeld woonclusters.
Dit gevoegd bij de negatieve grondexploitatie bracht veel onrust in de gemeente.

Na de verkiezingen is door de raad het volgende afgesproken:
Ten aanzien van het project Middenboulevard wordt uitgegaan van de volgende twaalf punten:

1. Het raadsbesluit van 31 januari 2006 tot het ingaan van de tweede fase van het project Middenboulevard wordt herroepen teneinde het raadsbesluit van 9 juni 2005, waarin onder meer het Ruimtelijk Functioneel Plan (verder: RFP) is vastgesteld, in heroverweging te kunnen nemen;
2. Het RFP wordt heroverwogen (zodat het niet wordt uitgevoerd in afwachting van nadere besluitvorming);
3. De haalbaarheidsstudie Middenboulevard van O.P.P., de financiële onderbouwing van het project en de realiteitswaarde van de verwachting inzake toekenning van subsidies worden op een nog nader door de raad te bepalen wijze aan een kritisch onderzoek onderworpen;
4. Gedwongen sloop via onteigening komt te vervallen met uitzondering van de situatie waarin 75% van de eigenaren/zakelijk gerechtigden in een uitwerkingsgebied daarmee instemt;
5. In het nieuwe bestemmingsplan worden in het plangebied aanwezige woningen als zodanig bestemd (dus niet wegbestemd) waarbij in de globale bestemming tevens zodanige ontwikkelingen worden aangegeven die mogelijkheden en kansen bieden teneinde te komen tot een kwalitatieve verbetering van het gebied;
6. Bezien moet worden op welke wijze de periode van planrealisering die nu nog geschat wordt op 14 jaar niet kan worden bekort;
7. Het college van burgemeester en wethouders komt ten spoedigste met een voorstel ten behoeve van bewoners die in een situatie verkeren die een urgente oplossing vereist (namen zijn bekend);
8. Vanuit particulier initiatief geëntameerde ontwikkelingen worden in de afweging ten behoeve van de planvorming betrokken;
9. De ontwikkeling van de polen Palacegebied en Badhuisplein kan alvast worden voortgezet met dien verstande dat een overmaat aan bebouwing ter plaatse dient te worden vermeden. Het Watertorenplein is geen echte pool van het Middenboulevardgebied en dient van het Middenboulevardproject te worden losgekoppeld;

10. De heroverweging als in punt 1 bedoeld moet op een zodanig tijdstip zijn voltooid dat, rekening houdend met de ingevolge de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigde rechten, het ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard uiterlijk op 14 december 2006 ex. artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage kan worden gelegd;
11. Waar en voorzover de meergenoemde heroverweging leidt tot definitieve afwijking van eerdere besluitvorming informeert het college van burgemeester en wethouders de raad tijdig over de hieruit eventueel voortvloeiende juridische, financiële en andere consequenties waarna zij op basis van alle relevante feiten en een gedegen afweging van belangen beslist;
12. Het college van burgemeester en wethouders verricht het nodige ter uitvoering van bovengenoemde punten waarover met Vesteda spoedig moet worden overlegd.

Het college is met de raadsopdracht in de hand voortvarend aan de slag gegaan om aan te geven wat ze willen heroverwegen aan het ruimtelijk functioneel plan.

- De balans bebouwd onbebouwd
- De kwaliteit van de openbare ruimte
- De locaties en de omvang van de toegedachte functies
- Het parkeren
- De grondexploitatie

De grote lijn van de besluiten: heroverwegen wat moet, voortzetten wat kan.

Om deze reden is ook doorgegaan met het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan moet uitvoerbaar en ruimtelijk onderbouwd zijn. Om die redenen is het voorontwerpbestemmingsplan gebaseerd op het Ruimtelijke Functioneel Plan (RFP).

Wanneer het RFP wijzigt, wordt ook gekeken of het bestemmingsplan moet worden aangepast. Aangezien dat na een procedure van voorinspraak toch meestal moet, heeft het college gemeend door te kunnen gaan met het in procedure brengen van het voorontwerp bestemmingsplan. De ingekomen reacties kunnen dan tegelijkertijd gespiegeld worden aan de heroverweging en andersom.

Als kaders voor de heroverweging is het volgende meegegeven;

- Het bestemmingsplanproces moet doorgaan om op 14 december 2006 een ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Zodat fysieke uitvoering in deze collegeperiode ter hand kan worden genomen.
- Er moeten bezwaren worden weggenomen.
- De grondexploitatie mag niet negatiever worden, liever positiever.
- Parkeren moet opgelost worden
- Het blijft één plangebied

2 DE AANLEIDING VAN DE HERSTRUCTURERING VAN DE MIDDENBOULEVARD

2.1 ANALYSE VAN DE PROBLEMATIEK

Het Middenboulevardgebied heeft een sleutelpositie om aan Zandvoort als badplaats gezicht te geven. In de beginjaren van de vorige eeuw stonden er in de duinen panden met vaak veel grandeur, die beeldbepalend waren voor Zandvoort als badplaats.
Ze zijn in de Tweede Wereldoorlog preventief geruimd voor de Atlantik Wal. In de periode van de wederopbouw, die hier tot in de jaren zeventig doorliep, is het niet gelukt het plan van ir. Friedhof geheel uit te voeren en daarmee de bedoelde grandeur terug te brengen van voor de Oorlog. Tijdens de wederopbouw ging het vooral om woningproductie, de idealen van de badplaats van weleer kwamen op een later tijdstip pas in beeld. De eerste wederopbouw werd ook gepleegd in een tijd van relatieve schaarste, waardoor ook niet verwacht kan worden dat de woningen een erg lange levensduur beschoren zijn.
Daarnaast heeft de wederopbouw in Zandvoort vrij lang geduurd, waardoor ook de inzichten van in de oorlog, toen het plan gemaakt werd, en de inzichten tijdens de uitvoering in de jaren 70 nogal verschilden van elkaar. Hierdoor is de grandeur die in de plannen van ir. Friedhof nog aanwezig was, voor bepaalde delen niet van de grond gekomen.

De afgelopen twintig jaar zijn in dit gebied weinig investeringen gedaan;
Sommige gebouwen hebben hun oorspronkelijke op het toerisme gerichte functie verloren, er staan ruimtes leeg, de openbare ruimte is erg gedateerd en de huidige bebouwing spreekt grotendeels niet tot de verbeelding.

Het gebied is echter het directe achterland van de boulevard; omvat het Badhuisplein, is via de Kerkstraat de schakel met de voorzieningen in het dorpscentrum, en vormt via het Palacegebied de kortste verbinding van station naar het strand.

Het middengebied van de Zandvoortse boulevard is echter niet het visitekaartje van Zandvoort. Er zijn in dit deel verschillende grootschalige projecten gerealiseerd, maar de ruimtelijke en functionele kwaliteit ontbreekt doordat van een totaalstructuur geen sprake is. Door een herstructurering is het mogelijk dit deel van de boulevard weer een aantrekkelijk verblijfsklimaat te geven en aansluiting te geven aan het centrum van Zandvoort. Herinrichting alleen is niet genoeg aangezien dan de structuur van bebouwing en functies niet veranderd, waardoor het gebruik van de ruimten en dus de beleving en de uitstraling niet verbeteren.

Herstructurering wordt nog steeds gezien als onvermijdelijk om de Middenboulevard te verbeteren, echter minder rigoureus dan voorgenomen en in ieder geval ruimer in de tijd gefaseerd, in nauw overleg met bewoners/eigenaren en na zorgvuldige herinterpretatie van het duinmodel+ uit het RFP.

<u>Stedenbouwkundige uitdagingen in de huidige situatie</u>:

- De Middenboulevard geeft niet het gezicht aan Zandvoort als badplaats, weinig functies anders dan wonen, maar het heeft wel de potentie.
- De grootte van het Badhuisplein en het gebrek aan functies daar vraagt om correctie.
- De grote open ruimten die pleinen genoemd worden, maar die door gebrek aan omsluitende wanden niet ervaren worden als pleinen maar als grote lege ruimtes, bieden kansen.

- De grootte van het Van Fenemaplein en het gebrek aan functies daar, vraagt om heroverweging.
- De kwaliteit van de openbare ruimte, voornamelijk gebruikt ten behoeve van parkeren, is onvoldoende om een goede uitstraling te geven.
- De routing van station naar strand. Dit is nu een onduidelijk, onsamenhangende openbare ruimte en kan beter.
- De aansluiting van de huidige bebouwing en openbare ruimte aan de boulevard heeft aankleding nodig om een aantrekkelijk wandel/flaneergebied te worden.
- De soms grote schaal van de middenboulevard vraagt om afstemming op de kleine schaal van het dorp

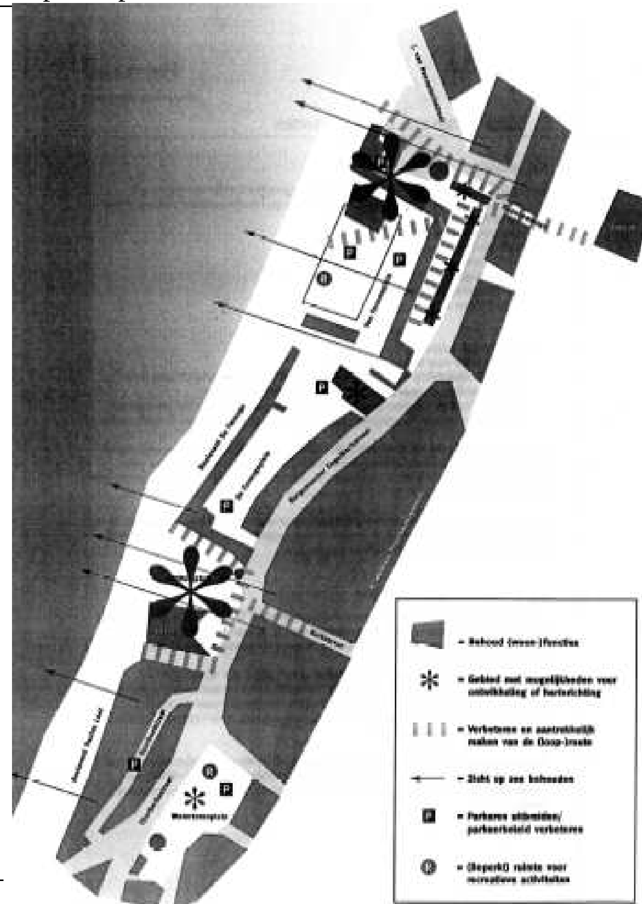
Op deze uitdagingen van stedenbouwkundige aard moet worden ingespeeld met de plannen.

2.2 VERNIEUWING?

Het besef dat de kansen van het boulevardgebied moeten worden benut, wordt al een aantal jaren algemeen aanvaard door de politiek. Hoe langer het duurt voor daadwerkelijke verbeteringen gerealiseerd worden, hoe meer schade dit zal berokkenen aan het imago van Zandvoort en haar toeristische aantrekkingskracht, met als mogelijk gevolg een verlies aan arbeidsplaatsen en verzwakking van Zandvoort als geheel.

Wanneer naar de eerdere participatie en de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan middenboulevard wordt gekeken levert dit een redelijk beeld op van wat bewoners met dit gebied willen. Hieronder de tekst en het plaatje met de belangrijkste conclusies uit het rapport van Harmsen aangaande de participatie in 2001.

- behoud van de woonfunctie in het Middenboulevard gebied (Palace-gebied, Van Fenemaplein, De Favaugeplein, omgeving Watertorenplein en Vuurboetstraat), inclusief behoud van uitzicht op zee;
- oplossen achterstallig onderhoud in de openbare ruimte; uitbreiden / verbeteren van de parkeergelegenheid; verbeteren van de leefomgeving;
- goede handhaving van de regelgeving, ondér andere bij geluidsoverlast strandpaviljoens;
- verbeteren van de uitstraling van de openbare ruimte (pleinen, straten, boulevard, strandpaviljoens);
- verbeteren van de looproutes voor voetgangers (boulevards, Kerkstraat richting Badhuisplein, station richting strand);
- nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden op het Watertorenplein, Badhuisplein, de winkels aan de Burgemeester Engelbertsstraat bij het Van Fenemaplein en in het Palace-gebied;
- zeewaartse verdediging van de kust, waarbij de woonfunctie gehandhaafd blijft;
- aan de relatie tussen bewoners(-organisaties) en de gemeente Zandvoort moet worden gewerkt. Er is bij een aantal personen sprake van wantrouwen naar de gemeente.



De conclusie kan worden getrokken dat een groot deel van de bewoners en omwonenden van de Middenboulevard een herinrichting van het gebied voor ogen staat en dat men de bebouwing wil houden zoals het is.

Wil Zandvoort haar positie als badplaats behouden en versterken dan is een continue ontwikkeling en kwaliteitsverbetering echter noodzakelijk. Het boulevardgebied vraagt hernieuwde afstemming op de wensen die toerist en recreant aan de boulevardzone van een belangrijke badplaats stellen.
Herinrichting is niet voldoende voor de gewenste kwaliteitsverbetering en versterking van Zandvoort. Herstructurering door middel van een totaalplan is nodig om functies, relaties, beleving en bebouwing op elkaar af te stemmen om zo de gewenste kwaliteitsslag te maken.
In het geval van de Middenboulevard dient een duurzaam evenwicht te worden gevonden tussen het regionale/nationale/internationale belang van Zandvoort als badplaats en dat als woonplaats. Een aantal bewoners hebben dat mondeling gedurende dit proces ook wel aangegeven te begrijpen, maar men wil het liefst geen veranderingen wanneer men nog bewoner is.

Herstructurering van de Middenboulevard blijft onvermijdelijk om een kwaliteitsverbetering tot stand te laten komen. Voor de aantrekkingskracht van Zandvoort betekent stilstand achteruitgang.
De vraag die nu voorligt is of het RFP daarvoor het aangewezen plan is, of dat het gewijzigd dan wel verworpen moet worden.
Dat zal in de volgende hoofdstukken stap voor stap doorgenomen worden.

2.3 DOELEN VAN HET RFP

De ambities van de gemeente Zandvoort in het RFP zijn kort samengevat:

- in het boulevardgebied een bijzonder en duurzaam woongebied te creëren en hierdoor bijdragen aan de stedelijke vernieuwingsopgave en aan zorgvuldig ruimtegebruik.
- daartoe in het boulevardgebied een aantrekkelijk verblijfsklimaat te bieden voor bezoeker en inwoner
- daarmee versterking van de concurrentiepositie op het gebied van toeristische activiteiten, gedurende het hele jaar

Het aangaan van de geschetste stedenbouwkundige uitdagingen in de Middenboulevard staat daarbij centraal.
Daarnaast zijn er nog een aantal uitgangspunten geweest:

- Een bescheiden hoogbouwprogramma realiseren (Zandvoort is geen Scheveningen)
- Niet teveel winkelprogramma creëren in het boulevardgebied om te voorkomen dat er ‘leegloop’ ontstaat in het centrum.
- Om leegstand in panden (met een andere functie dan wonen) te voorkomen moet het totaalprogramma dat toegevoegd wordt beperkt worden gehouden.
- Het voorkomen dat er windhinder optreedt (door groter openingen kan een grotere stroom wind zich verplaatsen waardoor lagere windsnelheden gemaakt worden dan bij kleinere openingen waar dezelfde hoeveelheid wind doorheen moet).
- Het creëren van informele routes tussen dorp en zee en daarvoor aan te sluiten op de bestaande doorsteken.

Deze doelstellingen zijn nog steeds uitgangspunten van de herstructurering.

2.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 3 beschrijft de wordingsgeschiedenis van het RFP.
Bij elk moment van keuze wordt de vraag gesteld of het college/de raad hier nog steeds mee instemt en wordt dit beantwoord met redenen (heroverweging).
De heroverwegingen van het college staan aangegeven in cursief lettertype.
Paragraaf 3.2 is de beoordeling van het duinmodel uit het RFP zodat de beoordeling nogmaals onder de loep wordt genomen.

In Hoofdstuk 4 wordt de inhoud van het RFP onder de loep genomen en wordt bij elk onderwerp aangekaart of dit nog steeds een standpunt van college/raad is.
Ook hier wordt weer met redenen aangegeven waarom wel/niet.

Hoofdstuk 5 geeft de heroverweging van de door het college genoemde punten weer.
Hoofdstuk 6 geeft de gevolgen aan voor het bestemmingsplan.
Hoofdstuk 7 geeft de gevolgen aan voor het Garantieplan.
Hoofdstuk 8 is de samenvatting van de heroverweging.

3 HOE IS HET RFP TOT STAND GEKOMEN?

Tijdens de studie naar mogelijkheden voor de ontwikkeling van de Middenboulevard is gezocht naar een gebaar waarmee Zandvoort haar imago als badplaats versterkt en waarmee het gebied toeristisch economisch meer aantrekkingskracht zou hebben.

Dit is een belangrijk uitgangspunt geweest voor de plannen voor de herstructurering van de Middenboulevard en de uitwerking van het RFP.
Wij zijn van mening dat een ontwikkeling van het Badhuisplein een vliegwieleffect heeft op de ontwikkeling van het gehele gebied. De nieuwe bebouwing op het Badhuisplein, tezamen met het aankleden van de boulevard door kioskachtige bebouwing, wordt gezien als het eerste gebaar voor het versterken van het imago van Zandvoort.

Gestart is te kijken naar de schaal van het gebied versus het dorp. Hieruit zijn drie vormen van invulling gecreëerd:

- het confrontatiemodel
- het kopieermodel
- een mengvorm.

Het confrontatiemodel gaat uit van de kleine schaal van het dorp versus de grote schaal van de Middenboulevard en wil deze schaalsprong versterken. Dit resulteerde in grote bouwblokken met grote hoogtes.

Het kopieermodel gaat uit van de kleine maat en schaal van de bebouwing van het centrum. Kleine straatjes en 2 tot 3 lagen bebouwing. Hiervoor zou het gehele gebied gesloopt moeten worden om deze structuur overal toe te kunnen passen.

De mengvorm gaat uit van minder grote bouwblokken, en een lagere hoogte dan het confrontatiemodel om zo de grote schaal van de huidige bebouwing te verzachten en een overgang te maken naar de dorpse schaal. Hierbij wordt er dus al vanuit gegaan dat er een aantal grote elementen in het gebied blijven staan.

Met de mengvorm is verder gewerkt.
Dat lijkt nog steeds de meest acceptabele optie aangezien dat een verzachtende werking richting de huidige grote schaal heeft en de eerste twee opties niet wenselijk zijn. De eerste niet vanwege de grote schaal en de tweede niet vanwege het feit dat er dan teveel gesloopt moet worden.

De mengvorm doet recht aan de wens van Zandvoort te herstructureren, maar niet te veel panden te slopen.
De in het RFP voorgestelde toevoeging aan bebouwing wordt echter als te massaal ervaren en men verliest uitzicht. Dit zijn enkele redenen waardoor de plannen in de voorgestelde vorm (politiek) niet meer haalbaar lijken .

3.1 DE BASISSTRATEGIE:

Conform de vooropgestelde uitgangspunten is de basis voor elke herontwikkeling van de Middenboulevard in essentie een schema met twee ontwikkelingskernen en/of –polen, één zuidelijke pool t.h.v. het Badhuisplein en één noordelijke pool t.h.v. het huidige Palacecomplex.

Daartussen en daarnaast (omgeving Favaugeplein/ omgeving Watertorenplein-Thorbeckestraat) wordt enerzijds geopteerd voor rustigere, residentiële gebieden; anderzijds ligt hier een nadrukkelijke vraag t.b.v. het vormgeven/versterken van de verbinding tussen de beide polen.

Deze basisstrategie is nog steeds uitgangspunt van de herstructurering van de Middenboulevard.
De polen zijn belangrijk, ertussen moet de verbinding worden vormgegeven. In het RFP zijn de polen benoemd als attractieve punten waar de toeristische economische speerpunten zijn gevestigd. Het tussengebied is meer vormgegeven als woongebied en langs de randen biedt het RFP ruimte voor bijvoorbeeld een horecaplein aan de boulevard en zakelijke dienstverlening aan de burg. Engelbertstraat. Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van de verbindingen vergroot.
De basisstrategie van de polen die stedelijker zijn aangezet en het middengebied dat anders wordt vormgegeven en daarmee het beeld bepaald is een goed uitgangspunt voor de herstructurering van de middenboulevard. Hoe het middengebied precies moet worden vormgegeven is nog niet duidelijk. In de komende periode zal het middengebied herontworpen worden, in samenspraak met de bewoners, zodanig dat de basis van het RFP gehandhaafd blijft, maar de uitvoering een geheel andere zou kunnen zijn.
Wij geven als aandachtspunt mee dat de boulevard levendig moet worden waarbij open pleinen aan de boulevard zoveel als mogelijk vermeden moeten worden. Wij denken aan kioskachtige bebouwing met horeca langs de boulevard. Als dit de woonfunctie gaat verdringen treedt dit buiten het kader van het bestemmingsplan, er zal dus behoedzaam mee moeten worden omgegaan.

Polen
De beide genoemde polen zijn te beschouwen als de kiemen, de start- en de zwaartepunten van de gefaseerde herontwikkeling van de Middenboulevard. De beide polen zijn de hefbomen en dragers voor de herontwikkeling van de gehele Middenboulevard. De beide polen zijn daarbij de punten voor de concentratie/differentiatie/menging van stedelijke functies en activiteiten, evenwaardig in belang en gewicht. Ondanks het verschil in opzet, vorm, aard, karakter, identiteit en functionaliteit zijn ze complementair.

Niet alleen zijn deze polen de spanningspunten binnen het ontwikkelingsgebied zelf, ze zijn evenzeer het aanknoping- en verbindingspunt tussen de herontwikkeling/het plangebied enerzijds en het bestaande dorp anderzijds. De beide polen zijn elk op de eigen en van elkaar verschillende wijze van cruciaal belang als connectie tussen de kern en het achterland van Zandvoort, met de Middenboulevard en de zee / het strand.

Het Badhuisplein is van oudsher de ‘informele’ en ‘natuurlijke’ verbinding tussen de dorpskern en de zee/het strand: vroeger een sfeervol en geleidelijk aflopend plein naar het strand toe met cafés en strandwinkel, nu verworden tot een nadrukkelijke en – bij minder weer – een ‘onherbergzame’ leegte. Er wordt voorzien in het ruimtelijk herstel van deze verbinding, waarbij met bebouwing opnieuw een herbergzame, beschermde/beschermende ruimte (gebouwde ruimte terugliggend t.o.v. zeefront) wordt gedefinieerd t.b.v. een herkenbaar en (be-)leefbaar Badhuisplein. Het Badhuisplein kan voor Zandvoort een dubbele rol vervullen. Enerzijds is het Badhuisplein als een stedenbouwkundige ‘(woon-)kamer’ met uitzicht op zee en strand. Horeca en geconcentreerde commerciële functies/handel in de gebouwplinten en wonen/verblijven daarboven rondom moeten bewerkstelligen dat het Badhuisplein terug aansluiting vindt bij haar begeleidende rol in de van oudsher sfeervolle en soepele beweging tussen dorp en zee en vice versa. Tegelijkertijd kan het Badhuisplein een dergelijke maat hebben welke toch sporadische zomerevenementen en manifestaties toelaat.

Het Badhuisplein als gemeentelijk ‘podium’ tegen de achtergrond van het strand en de zee kan als open ‘zomerplein’ actief functioneren voor de zandvoorste gemeenschap.

Het huidige Badhuisplein is te groot en te leeg om als plein te fungeren. Een plein dat overloopt in een straat verliest snel zijn herbergzaamheid en menselijke maat.Door het plein nieuwe wanden te geven met functies in de plint wordt het een aantrekkelijk verblijfsplein. Het RFP gaat echter nog niet ver genoeg. Het plein moet een afsluitende wand krijgen richting zee, waardoor het een besloten plein wordt, wat misschien zelfs kan worden overdekt. Er moet natuurlijk wel een doorgang komen naar de boulevard. Behalve wonen kan hier ook goed de hotelfunctie een plek krijgen, waarbij het Palaceconcept wordt overgenomen maar wat forser kan worden uitgevoerd.

Het Palace heeft daarentegen eerder een meer af-/beschermd ‘winterkarakter’ en waar het Badhuisplein vooral de verbinding legt tussen dorp en zee, richt deze pool zich eerder op het ‘buiten’ (de regio van Zandvoort) en is daarmee cruciaal in de as tussen station en strand/zee. Zoals het Badhuisplein, kan ook de Palace-pool een - hoogwaardig - woonkarakter hebben met in de plintlagen ruimte voor horeca en handel. Maar bij uitstek kunnen wonen, horeca en handel hier desgewenst in verbinding gebracht worden met hotelinfra, congresfaciliteiten en andere gerelateerde functies en dit rondom een beschermd milieu in de vorm van een met glas overkapt plein en/of beglaasde straten. De referentie naar de beschermde/beschutte winkel-wandelmilieus van de Milanese, Parijse en/of Brusselse galeries is hier evident en nadrukkelijk. De ‘Palacepool’ kan hiermee uitgebouwd worden tot een geconcentreerde activiteitenkern op een zeer strategische positie op de kop van Zandvoort en de Middenboulevard zowel als t.o.v. het circuit en het station.
De onduidelijke route van station naar zee is een stedenbouwkundig probleempunt dat aangepakt zou moeten worden. Er wordt eerder aan een y-vorm gedacht dan aan de rechte passage van het RFP, zodat de toeristenstroom zich kan splitsen richting strand.
Deze vorm van de passage is wellicht in te passen. Hiervoor is het wel noodzakelijk het bouwvlak in het huidige voorontwerpbestemmingsplan groter te maken, zodat deze vorm begeleid kan worden met bebouwing. In de uitwerking van het deelgebied kan dit worden meegenomen.

Tussengebieden
Het definiëren van ‘polen’ impliceert onmiddellijk het intermediair of ‘dat wat zich tussen de polen bevindt’. Daar waar de polen worden ingezet als plekken van concentratie en spanning wordt m.b.t. de tussengebieden het uitgangspunt gehanteerd dat deze ingericht worden als residentiële zones. Inzet voor het ontwerp van deze gebieden is vooral het karakter, de vorm, de sfeer, de typologie, van het ‘wonen aan zee’ zelf en dit zowel voor wat betreft het individuele aspect van dit wonen (de individuele woning) als het collectieve, stedenbouwkundige aspect van het wonen (de stedenbouwkundige setting).

Daarnaast is de vormgeving van de tussengebieden - en dan vnl. het gebied tussen de beide polen - cruciaal in vraagstuk aangaande de verbinding van/tussen de beide polen. Meer nog. Er kan worden gesteld dat daar waar de polen als het ware een constante zijn in de verschillende variante modellen/uitwerkingen, <u>met name het uiteindelijk karakter van het tussengebied bepalend is voor de identiteit van de nieuwe Middenboulevard.</u>
De polen zijn immers de plekken van concentratie/differentiatie/menging van stedelijke functies en activiteiten. Het tussengebied bepaalt of deze concentratie van functies en activiteiten doorgezet wordt of onderbroken wordt.

Het tussengebied is nog steeds bedoeld om residentieel wonen te faciliteren, waarbij wel gekeken wordt naar de verbinding tussen de polen om deze zo optimaal mogelijk te faciliteren.

Vanuit de gedachte dat er behoefte is aan kwalitatieve woonomgeving aan zee is het te verdedigen dat het tussengebied richting residentieel wonen gaat. Onze aandacht gaat echter meer uit naar het vormgeven van de verbinding langs de boulevard.
Hier zouden functies moeten komen om de boulevard levendig te maken. Wel in laagbouw zodat de toegevoegde bebouwing geen overlast in het kader van zichtbelemmering oplevert voor de hogere blokken erachter.
Wij zijn van mening dat het Badhuisplein het beeldbepalende punt is en niet het tussengebied. De rest van de boulevard moet aansluiten op de ontwikkeling van het Badhuisplein en de boulevard moet verlevendigen.
Voorgesteld wordt het middengebied te herontwerpen binnen de kaders van het bestemmingsplan zodat meer draagvlak kan worden gecreëerd en het duinmodel anders geïnterpreteerd kan worden.

Modellen
Gaandeweg het ontwerpproces voorafgaand aan de keuze voor het Duinmodel zijn 4 denkmodellen uitgewerkt. Elk van deze modellen verbeeldt een andere, strategische interpretatie van het basisschema van polen en tussengebied(-en).

Zoals al aangegeven, verschillen de vier modellen vnl. in de uitwerking van de verbinding(-en) tussen de beide groeipolen van elkaar. De ‘zeedijk’(de boulevard), de eventuele tussenverbinding en de Burg. Engelbertstraat vormen een drieledige verbinding tussen de beide groeipolen. In elk van de vier schema’s worden zij op verschillende wijze ingezet en determineren zij op die wijze het wezenlijk verschil tussen de vier modellen, bepalen zij op die wijze de sterktes en de zwakheden van elk van de vier stedenbouwkundige schema’s. De evaluaties m.b.t. hun vorm, hun karakter, hun sfeer, hun status, hun uitwerking, hun invulling, hun functionaliteit, hun faseerbaarheid en uiteindelijk de mate waarin elk van de vier schema’s al dan niet oplossing biedt aan de stedenbouwkundige problematiek van de Middenboulevard, is bepalend voor de uiteindelijke keuze voor één van de vier voorliggende ontwikkelingsmodellen.
Hierbij dient te worden aangegeven dat de uitwerking van de zone aan/rondom het Watertorenplein/Thorbeckestraat een heel eigen karakter heeft. Deze zone lijkt niet onderscheidend voor de uitwerking van de rest van het plangebied en is daarmee dus ook niet bepalend voor de uiteindelijke uitwerking en/of keuze voor één der verder beschreven basisontwikkelingsmodellen. Deze zone heeft een heel eigen stedenbouwkundige logica welke veeleer aansluiting zoekt bij de informele structuur van het dorp en/of de duinachtige bebouwingsstructuur aan de boulevard ten zuiden van het plangebied.

In de overwegingen moet tenslotte goed de ‘cultuur’ van de Nederlandse badstad en Zandvoort in het bijzonder overwogen worden. Zandvoort heeft een uitgesproken ‘strandcultuur’ met inderdaad belangrijke horeca gepositioneerd/georganiseerd op het strand zelf. Dit in tegenstelling met een ‘dijkcultuur’ zoals die bijv. aan de Belgische kust te vinden is en waarbij dus op het strand helemaal geen horeca geplaatst wordt maar alles op/aan de - verhoogde - zeedijk gepositioneerd is. Deze overweging is van cruciaal belang in de weging van de vier modellen en de beantwoording van de vragen i.v.m.de aard, het karakter, de invulling van de nieuwe stedenbouwkundige structuur. Welk model sluit best aan bij de cultuur die deze plek heeft doen ontstaan? Welk model continueert het best de stedenbouwkundige geschiedenis van de Middenboulevard. Welk model herstelt de breuk met de geschiedenis?

Van hieruit zijn 3 modellen ontwikkeld, de boulevard, de kromme boulevard, de straat. Deze plannen hadden allemaal veel bebouwing in zich in kleinere bouwblokken, maar met een nog flinke hoogte. Tijdens een uitgebreide confrontatie van voor en nadelen is hier nog een vierde model aan toegevoegd namelijk het duinmodel. In bijlage 2 worden de verschillen in de modellen uitgelegd.

3.2 DE KEUZE VAN HET DUINMODEL

Het onderstaande zijn steeds citaten uit het RFP (2.2.6 van het 2e deel) met daarna *cursief* de heroverweging van dit standpunt.

Het duinmodel geeft als enige een herkenbare identiteit aan Zandvoort welke teruggaat naar de historische situatie van het dorp in de duinen. Qua sfeer en karakter wijst het terug naar de oorsprong van een dorp omgeven door duinen. Het past ook goed in de ambitie van wellness in het kader van welzijn, door de natuur weer binnen het dorp te halen.
De andere modellen verlenen hun identiteit meer aan een hoge stedelijkheid waarbij er nog meer verschil ontstaat tussen het oude dorp en de middenboulevard dan nu al het geval is.
Het duinmodel kan de Zandvoortse identiteit versterken. De andere modellen zijn te stedelijk. Het duinmodel is op dit moment echter nog niet voldoende uitontwikkeld om tot een goede afweging te komen en tot een juiste invulling.
Het Badhuisplein moet goed ontwikkeld worden.De boulevard moet als verbinding tussen de polen levendig gemaakt worden.

In principe is het duinmodel een doorwerking van de andere drie modellen, waarbij de tussenstraat steeds minder prominent aanwezig is en is alleen nog een informele looproute mogelijk. Hierdoor is er qua belangrijkheid ook geen concurrentie tussen de polen en de verbindende schakel. De polen zijn de belangrijkste kernpunten voor ontwikkelingen op toeristisch cultureel gebied met de boulevard als verbinding.
Bij de modellen 1 en 2 is er een zekere gelijkheid qua beleving tussen de verbinding en de polen.
We staan er nog steeds achter dat de verbinding tussen de polen, de boulevard is en niet een nieuw vorm te geven verbinding. Nieuwe verbindingen vormen snel een nieuwe barrière.

Vooral economisch/toeristisch is het duinmodel een uitwerking van de aanname dat er niet voldoende programma te verkrijgen is (zonder het centrum leeg te trekken) om in de andere modellen de plinten volledig te vullen met functies anders dan wonen. Vanuit de toeristische aantrekkelijkheid van de zeeboulevard is het niet wenselijk dat er in de plint gewoond wordt. Tevens is de verkeersader in de modellen 1 en 2 niet geschikt om tot op de plint te wonen. Deze nieuwe assen vragen ook om functies op de begane grond.
Functies in de plint geven de boulevard een belangrijke uitstraling naar de toerist en de gebruiker van de boulevard. In het RFP is daarom de bebouwing aan de boulevard teruggelegd of er zijn aan de boulevard functies in de plint voorzien.
Wij zijn echter van mening dat juist aan de boulevard strategische plintfuncties moeten worden toegevoegd om de levendigheid te garanderen.

In het duinmodel bevindt zich het zwaartepunt van het commerciële programma in de polen. Op incidentele plekken kan dit ook aan de boulevard en aan de Burg. Engelbertsstraat plaats vinden. Er is in het duinmodel minder kans dat de plinten leeg staan doordat er te weinig programma zou zijn.
Dit hoeft niet noodzakelijkerwijs door het duinmodel alleen opgelost te worden. Hier zijn vast nog andere mogelijkheden voor te bedenken.
De boulevard en het Badhuisplein moeten zodanig gevuld worden met plintfuncties dat in samenhang met het bestaande winkelaanbod een complete en een gesloten winkelroute ontstaat tussen dorp en boulevard. Alleen zo wordt de boulevard levendig. De functies langs de boulevard mogen echter het woonklimaat in het tussengebied niet aantasten.

Door het model duin wordt het best voldaan aan de uitspraak in de structuurschets dat tussen de polen een rustig woonklimaat kan ontstaan. Tevens sluit het model duin goed aan bij de huidige structuur van het dorp; formele routes via Kerkstraat en Stationsplein en informele routes vanuit het dorp over het duin.

Door grotere open ruimtes tussen de bebouwing te laten, wordt verwacht dat draaiwinden rond bebouwing geen nadelige invloed hebben op het verblijfsklimaat van de verschillende verblijfsgebieden.
Dit zal nog onderzocht moeten worden bij alle bouwplannen. Maar wij zijn van mening dat het Badhuisplein een binnenplein moet worden om een aangenaam verblijfsklimaat te garanderen. Dat er dan minder zicht op zee ontstaat, is niet erg, dat is op de boulevard voldoende aanwezig..
(Wanneer dit in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt hoeft dit nog niet te betekenen dat dit ook zo uitgevoerd wordt. Stedenbouwkundig wordt het hierdoor misschien wel een beter plein (met meerdere wanden) maar in dit geval is het decor van de zee wel een unieke kwaliteit die dan niet wordt uitgebuit. Dit zal bij de uitwerking van het deelplan bekeken moeten worden of dit opweegt tegen de voordelen van meer massa (en dus minder extra hoogte). Ook de windproblematiek moet dan bekeken worden.)

Bij de gebogen boulevard en bij de straat moest over de te maken parkeergarage een weg worden gelegd, wat het lastiger maakt om deze structuur te faseren.
Qua faseerbaarheid kan men dit duinmodel per (deel van een) cluster aanpakken.
Het duinmodel kan het beste met verschillende hoogtes werken, daar waar de boulevards en de straat om min of meer gelijkwaardige wanden vragen. Qua hoogte kan in het duinmodel gevarieerd worden in de clusters door de grotere open ruimte in of rond de clusters.
Het te herinterpreteren duinmodel is een flexibel model waarbij de hoogtes kunnen variëren. Dit is noodzakelijk om aan verschillende wensen tegemoet te kunnen komen. Het is echter wel zo dat er beperkingen aan te geven zijn in de flexibiliteit. De balans van wonen/functies/parkeren en de opbrengsten moeten gelijk blijven of beter worden. Hier zit meteen het struikelblok.
De hoogtes die het RFP gebruikt worden door omwonenden vaak als massaal beschouwd. Zeker daar waar nu geen bebouwing aanwezig is, is bijna elke toevoeging massaal. Wanneer er overal minder hoog gebouwd gaat worden wordt de grondexploitatie nog negatiever..
Daar kunnen wij niet mee instemmen. Wordt er minder hoog gebouwd op de ene plek dan zal er op de andere plek meer bebouwd oppervlakte komen.
Daarom moet gekeken worden waar dingen gelaten kunnen worden en waar niet. Bijvoorbeeld de polen, als kiemen van de ontwikkeling mogen wat sterker worden ingezet en kan het in het middengebied wat lager. Bij de latere uitwerking van het middengebied moet gekeken worden naar mogelijkheden om niet te massaal te bouwen..

Uit de reacties van de omgeving bleek dat een nieuwe straat door het gebied op zeer grote weerstand zou stuiten. Ook de doorsnijding van het Badhuisplein met een nieuwe straat levert geen verbetering op ten opzichte van de huidige barrièrewerking van de Burg. Engelbertsstraat. Er komt dan zelfs nog een barrière bij. De rechte boulevard nodigt uit tot hard rijden en verbetert daardoor ook niets aan de huidige barrièrewerking van de Burg. Engelbertsstraat. Model duin houdt het verkeer op de Burg. Engelbertsstraat, maar door een betere inrichting en door de afvang van toeristisch parkeerverkeer op/bij de polen kan het zoekverkeer minder worden, waardoor de druk afneemt.
Wij zijn niet op zoek naar nieuwe wegen door het gebied, de Engelbertsstraat behoudt zijn huidige functie.

Het totaal van deze afwegingen heeft destijds geleid tot de keuze om met model 4 door te gaan. Hiervan is het huidige RFP een uitwerking.
Wij staan achter de keuze van het duinmodel, maar we vinden dat de uitwerking zoals gekozen in het RFP geherinterpreteerd moet worden. Zeker richting de vertaling van het RFP naar het bestemmingsplan kunnen meer zekerheden geboden worden ten aanzien van de fasering.

Bijvoorbeeld het Van Fenemaplein zal voorlopig niet aan bod komen. Hier zal in gesprekken met de belanghebbenden duidelijkheid moeten ontstaan over wat er wel mogelijk en haalbaar is. Dit schept ook tijd voor zorgvuldige herontwikkeling, met betrokkenen.
Om deze reden zal dit gebied positief bestemd worden in het ontwerp bestemmingsplan. Wel zal sprake blijven van een wijzigingsbevoegdheid waarbij verwezen wordt naar dit RFV om deze wijzigingsbevoegdheid vorm te geven.
Ook het Favaugeplein zal nog niet aan bod komen, uitgezonderd een parkeerdek op het Favaugeplein om mede in parkeerplaatsen te voorzien voor het Badhuisplein.

3.3 WELKE PUNTEN VAN DE GESCHETSTE UITDAGINGEN LOST HET RFP OP EN IS DIT NOG STEEDS GEWENST?

- De Middenboulevard geeft niet het gezicht aan Zandvoort als badplaats, weinig functies anders dan wonen.

Het RFP springt hierop in door een nieuw openbaar gebied te creëren aan de boulevard, waardoor het lopen in de duinen meer ervaren wordt. Door tevens de mogelijkheid te bieden voor een horecapleintje ontstaat aan de boulevard meer levendigheid dan nu het geval is.
Wij zijn van mening dat de boulevard levendiger moet worden. Om deze reden moet een herontwerp van het middengebied gemaakt worden, in samenspraak met bewoners waardoor het plan nog steeds een geheel blijft, maar niet noodzakelijkerwijs het duinmodel wordt aangehouden.

- De grootte van het Badhuisplein en het gebrek aan functies daar.

In het RFP wordt het Badhuisplein verkleind en er worden functies toegevoegd.
Het Badhuisplein zou volgens ons een besloten plein moeten worden, aan alle kanten wanden, met 2 doorsteken, 1 aansluitend op de Kerkstraat en 1 richting zee. De bouwhoogte moet bekeken worden in relatie tot het programma wat er gemaakt moet worden om in het middengebied ontspannender met bebouwing om te kunnen gaan. Hierbij moet gekeken worden naar wat het plein kan hebben.

- De grote open ruimten die pleinen genoemd worden, maar die door gebrek aan omsluitende wanden niet ervaren worden als pleinen maar als grote lege ruimtes.

Er is nog steeds een grote hoeveelheid openbare ruimte op sommige plekken. Hier kunnen tijdelijk recreatieve functies aan worden gegeven, midgetgolf, basketbal, etc. Tevens worden aan het Badhuisplein functies en bebouwing toegevoegd wat de levendigheid en de beslotenheid van dat plein ten goede komt.

- De grootte van het Van Fenemaplein en het gebrek aan functies daar waardoor het gebied een verlaten indruk maakt. Tevens ontbreekt de aansluiting met de omringende panden.

De aansluiting op de omringende panden met parkeergarages uit het RFP, waardoor er geen ingebouwde straten meer zijn, is vooralsnog niet wenselijk .
Tevens wordt in het RFP de grote open ruimte verkleind door bebouwing op het plein toe te staan. Ook dat is niet wenselijk op dit moment. Aangezien dit gedeelte als laatste aan de beurt is, is het ook hier wenselijk te kijken naar eventuele andere mogelijkheden van invulling van het gebied op de langere termijn. Op de korte termijn kan kioskachtige bebouwing aan de boulevard het plein afsluiten zodat dit niet meer ervaren wordt als een grote leegte aan de boulevard.

- De kwaliteit van de openbare ruimte, voornamelijk gebruikt ten behoeve van parkeren.

Het parkeren wordt in het RFP zo veel als mogelijk aan het zicht onttrokken door het onder het duin een plek te geven. Zo wordt een zo groot mogelijk parkeerareaal gemaakt en een kwalitatieve uitstraling bereikt naar de omgeving.Het duin is echter een struikelblok.
Wij vinden dat het parkeren op sommige plaatsen waar nog niet begonnen wordt met bouwen voorlopig moet blijven zoals het is, en daar waar parkeerplaatsen bij moeten komen, komt er een parkeerdek (of ondergrondse laag, indien mogelijk) extra bij. Tevens wordt de mogelijkheid van een parkeergarage onder het stationsplein bij deze plannen betrokken om op redelijk korte afstand toch voldoende parkeerplaatsen te kunnen bieden.

- De routing van station naar strand. Dit is nu een onduidelijk, onsamenhangende openbare ruimte.

In de plannen van het RFP wordt gesproken over een passage/galerij die de stroom bezoekers moet geleiden.
Tijdens de ontwikkeling van de varianten van het gebied zijn er ook verdeelpleinen etc voorbij gekomen.
Die verdeelpleinen hadden echter het nadeel dat er weer een ruimte wordt toegevoegd dat geen echt plein met wanden is (omdat daar geen ruimte genoeg voor is) en waar een weg langs loopt.
Met andere woorden er wordt geen kwaliteit toegevoegd.Vandaar dat voor een galerij/passage is gekozen om de bezoekers van Zandvoort zo kort en aangenaam mogelijk naar het strand te geleiden.
Hier staan we nog steeds achter, echter bij de uitwerking van het deelgebied moet gekeken worden hoe dit zo goed mogelijk moet worden ingepast. Dit kan misschien ook worden uitgevoerd in een arcade- achtige setting.
De rechte lijn van de passage zoals nu in het RFP staat is niet meer wenselijk. Er moet gekeken worden naar bijvoorbeeld een y-vormige ontsluiting van het strand, waardoor het Palacegebouw ontzien wordt.

- De aansluiting van de huidige bebouwing en openbare ruimte aan de boulevard.

In het RFP liep het duin door vanaf het strand naar het dorp en liep de boulevard hier overheen. Tevens was er bebouwing in het duin en was er de mogelijkheid van een horecaplein. Wij zijn van mening dat dit beeld misschien losgelaten moet worden. De boulevard moet meer bebouwing met functies krijgen om levendig te worden. (Zie Van Fenemaplein). Voorlopig wordt de bebouwing aan de Favaugeplein en het Van Fenemaplein gehandhaafd

De verschillen van inzicht tussen het RFP en de heroverweging zullen in de volgende paragrafen aan bod komen.

4 DE INHOUD VAN HET RFP

In de komende paragrafen zullen de plannen van het college besproken worden waarbij de consequenties t.o.v. het RFP worden aangegeven.

Bij de volgende paragrafen wordt de inhoud van het RFP gevolgd.

4.1 LANDSCHAP

Het RFP onderscheid drie typen landschap waarbij het RFP de verbindende schakel vormt tussen zee met strand en het dorp. Als verbindende schakel wordt daarbij gedacht aan duinen. In het RFP is dit tot uiting gekomen in het daadwerkelijk maken van duinen en een nieuw maaiveld om daar het parkeren onder te brengen.
Wij willen het duinmodel nogmaals goed interpreteren en bekijken of er nog andere mogelijkheden zijn om een kwalitatief residentieel woongebied te maken wat aansluit bij de bebouwing van de polen, maar wat een duidelijk ander karakter heeft. Er zal komende periode actief moeten worden gewerkt aan de herinterpretatie van het landschap en besloten dient te worden of het middengebied wel als het duinmodel moet worden uitgevoerd of dat er een andere invulling denkbaar en haalbaar is.

4.2 POLEN

Het RFP beschouwd de polen als kiemen voor de herontwikkeling van de Middenboulevard. Tevens als punten voor concentratie van stedelijke functies en menging hiervan met wonen. Aangezien dit cruciale punten zijn in de verbinding van dorp naar zee wordt de bebouwing iets massiever aangezet.
Wij zijn het hier volledig mee eens. Om de middengebieden voorlopig vrij te houden moet er misschien zelfs nog iets meer programma op de polen worden toegevoegd.
Op de Palacepool was het Wellness ankerpunt gedacht.Wanneer Wellness onzeker is tijdens de ontwikkeling van de pool willen we dat los kunnen laten en het later op (een) andere plek(ken) terug laten komen. .
Het casino zou wel een goede functie zijn in combinatie met een hotel op de Palacepool.
Zie verder 4.5.4. voor wellness.

4.3 ZEEBOULEVARD

Vanuit het RFP wordt de boulevard niet in concurrentie met het strand gebracht.
Wij vinden echter dat er meer functies aan de boulevard moeten komen, bij voorbeeld kioskachtige bebouwing, om de boulevard levendig te maken.
In de heroverweging van het middengebied moeten dergelijke opties aan de orde komen.

4.4 CLUSTERS

De uiteindelijke vorm, de samenstelling en het beeld van de clusters wordt niet bepaald in het RFP, maar wel het feit dat er clusters worden gebruikt om zo veel mogelijk ruimte over te laten voor het landschap en een eigen identiteit te kunnen geven aan de binnenruimte. Ze spelen ook een rol in de windproblematiek en ze raken incidenteel de boulevard, zodat daar geen lange aaneengesloten plinten gevuld hoeven te worden.
Wij zijn niet gecharmeerd van de clusters en vinden dat het ook in een andere typologie van bebouwing gezocht kan worden.

Dit gaat inhoudelijk zo ver op dit moment dat het niet reëel is te denken dat dit in deze korte periode van heroverweging gedaan kon worden. Het voorstel van het college is dan ook de basis van het RFP te handhaven dat het middengebied afwijkend van de polen moet worden ingevuld, waarbij dit een beeldbepalend gebied wordt aan de boulevard. We willen dit met platforms van bewoners en andere gebruikers gaan doen om te kijken wat er in een latere fase kan komen.

Wind
Meer inzicht in klimaatverandering kan tot andere situering, dimensionering en andere bebouwingstypologie aanleiding geven (meer ronde vormen, andere hoek van bebouwing).

4.5 HET PROGRAMMA

4.5.1 WONEN.

In het hele plangebied wordt gewoond. In de polen wordt meer actief, stedelijk en geconcentreerd gewoond. In de tussengebieden wordt meer landschappelijk gewoond. Wonen op het Watertorenplein is in schaal en beleving dorpsgericht, dus bescheiden in omvang en uitvoering.
Hier kunnen we ons prima in vinden.
In de bijlagen bij het RFP wordt gerekend met een gemiddeld bruto vloeroppervlak van 140m2 (gebruiksoppervlak 122m2). Dit is te algemeen en te groot. Er moet gerekend worden met kleinere woningen die gebruik maken van een gemeenschappelijk dienstenpakket, van boodschappenservice tot zorg en van wellness tot medische begeleiding (fysiotherapie bijvoorbeeld).
Aan dit kleinere segment is veel behoefte bij alleenstaanden en ouderen waarvan de kinderen het huis al hebben verlaten, mits er maar bijkomende diensten aan gekoppeld zijn. Deze kleinere woningen moeten samengevoegd kunnen worden tot 1 grote woning wanneer daar weer de behoefte toe groeit.
Hier kan een lagere parkeernorm bijhoren dan de norm van het CROW. Wij denken aan 1 parkeerplaats per woning (voor wat de kleine woningen betreft).
Vanuit het kader van het bestemmingsplan is echter aangegeven dat de verandering van de norm een afwijking is die gevolgen kan hebben voor het proces. Hiermee kom je dus buiten het gestelde kader dat het proces door moet gaan. Om deze reden wordt niet met verlaging van de norm gewerkt
Daarnaast is het maken van kleinere woningen niet iets wat de exploitatie ten goede komt. Kleinere woningen zijn duurder in bouwkosten dan grotere woningen, dit kan gecompenseerd worden door de vrij op naam prijs, echter alleen als het aantal vierkante meters niet naar beneden gaat levert blijft dit net neutraal ten opzichte van de exploitatie. Wanneer echter hetzelfde aantal woningen gehandhaafd blijft, maar kleiner, is dit een negatieve ontwikkeling voor de grondexploitatie. Dat is dus buiten het gestelde kader dat de grondexploitatie minder negatief moet worden of gelijk moet blijven. In de uitwerkingen zal gekeken worden naar de type woningen.

4.5.2 WINKELEN

Het winkelen komt in beide polen terug in aansluiting op het dorp zowel fysiek als qua assortiment. Het is niet de bedoeling dat de positie van het dorp wordt aangetast.
Hier zijn we het geheel mee eens.
In de plannen zit ook de verschuiving van de Dirk van de Broek naar de pool.

Het is een aanvulling op de pool, het is een trekker, waardoor de winkels in dit gebied sneller aanloop zullen hebben. Echter de belangen van de ondernemers op het strand zijn niet gediend met een verschuiving van deze ondernemer naar één van de polen. Om deze reden stellen wij voor dat deze ondernemer op eigen terrein ontwikkeld. Hiervoor zal in het ontwerpbestemmingsplan een aparte uitwerkingsbevoegdheid moeten worden opgenomen.

4.5.3 HORECA

Voor de horeca geldt in principe hetzelfde als voor de winkels, concentratie op de polen. Aan de boulevard is wel ruimte voor een horecaplein om de boulevard levendig te maken.
Wij zijn echter van mening dat de boulevard veel levendiger moet en er meer functies in de vorm van kioskachtige bebouwing langs de boulevard moet worden toegestaan.
Aangezien dit echter buiten het kader van het huidige bestemmingsplanproces valt wanneer dit nu positief bestemd zou worden, is gekeken naar de mogelijkheid dit wel toe te kunnen staan onder strikte voorwaarden en binnen de huidige bestemmingsplankaders.
Een mogelijkheid wordt gevonden om de horeca, hotel en wellness elementen uit de uit te werken woondoeleinden een eigen wijzigingsbevoegdheid te geven aan de rand van het Van Fenemaplein onder centrumfuncties en de rest van het plein een wijzigingsbevoegdheid te geven richting woondoeleinden. Hierdoor kan op den duur dit gehele gebied aangepakt worden binnen de (te wijzigen) bestemmingen.
De huidige situatie zal dan verder positief bestemd worden.

4.5.4 HOTEL-WELLNESS

De hotel-wellness functie kan op verschillende punten in het plan een plaats krijgen. Deze functie laat zich goed combineren met wonen. Het zal echter noodzakelijk zijn om de wellnessfunctie een beeldbepalend ankerpunt te geven. Hierin is voorzien in de Palacepool. Deze plek is van strategische waarde voor het gewenste imago van Zandvoort als wellness-badplaats.
Wij zijn echter van mening dat de Wellnessfunctie een zeer onzekere is gezien de onderzoeken die er naar gedaan zijn (Horwath).
We willen de invullingen die nu al gedaan kunnen worden niet belasten met een dergelijke onzekere factor. De Palacepool zou een trekker kunnen krijgen in de vorm van het casino, gecombineerd met hotel en kleinschalige saunafaciliteiten kunnen herbergen. We kunnen door die onzekerheid over Wellness niet ongeacht wat er gebeurt, vasthouden aan een beeldbepalend ankerpunt op de polen. Wellness willen we niet bij voorbaat uitsluiten op de polen. Wanneer deze voorziening zo onzeker blijkt dat de ontwikkelingen daardoor vertraagd worden, kiezen we voor de voortgang van de poolontwikkeling en zal het Wellnessprogramma op andere plekken gerealiseerd moeten worden.
Zodra blijkt dat de Wellnessfunctie een groot succes is kan er op andere plekken later wel ingevoegd worden.

4.5.5 CULTUUR, NOORDZEEAQUARIUM, CASINO

Aan het Badhuisplein is een ankerpunt gepland voor het culturele programma. Museale, galeriesfeer, multifunctionele ruimte zicht op plein en zee.
Het casino kan goed gecombineerd worden met een hotelfunctie en kan derhalve ook goed op de Palacepool een plek krijgen.

4.5.6 PARKEREN

Als verbinding is Burg. Engelbertsstraat cruciaal belang maar ook in de organisatie van parkeren. Het duin voorziet in een verhoogd terreinprofiel waaronder het parkeren gerealiseerd wordt. Het duin onttrekt de parkeerinfrastructuur, die grotendeels uit blinde gevels bestaat, aan het oog wat de beleving van de openbare ruimte ten goede komt.
Het openbaar parkeren bevindt zich rond de Palacepool en het Watertorenplein en in de Burg. Engelbertsstraat.
Wij zijn het eens met deze benadering, echter de locatie van de openbare plekken zal ook afhangen van de loopafstanden van de nieuw te bouwen woningen tot de te realiseren plekken.
Aangezien op de Palacepool veel woningen worden gebouwd is het de vraag of deze pool kan voorzien in het areaal parkeren wat benodigd is en specifiek opengesteld kan worden voor bezoekers. Dit zal altijd op basis van medegebruik moeten zijn.

De parkeerbalans bij het RFP kwam niet positief uit. Door het weghalen van de mogelijkheden onder de Vuurboetstraat was het negatieve getal nog eens meer dan verdubbeld.
In de parkeerbalans zaten ook nog wat hiaten tot nu toe. (zie hiervoor 5.3)
Er is destijds gerekend met 1,85, terwijl de 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom', ASVV 2004, voor gemiddelde woningen, in de schil van het centrum voor een weinig stedelijk gebied als Zandvoort, als gemiddelde 1,7 aangeeft.

In de heroverwogen en aangepaste versie van de parkeerbalans is ook rekening gehouden met de stichting van een parkeergarage onder het Stationsplein aangezien anders moeilijk tot een positief resultaat gekomen kan worden.

Zee
De bebouwde kom ligt in de kernzone, c.q. beschermingszone wat ondergronds parkeren belet. Verleggen van deze zone richting zee geeft meer mogelijkheden. Het is echter gebleken dat het Rijk deze mogelijkheid verwerpt, vanwege de hoge kosten in aanleg en onderhoud en vanwege de gevolgen voor de kust (grote zandbank voor Zandvoort).
Wel wordt nog steeds geprobeerd om de beschermingszone vrij te spelen aangezien deze volgens ons niet meer nodig is, nu het huidige beschermingsniveau gegarandeerd wordt.

5 DE AANGEGEVEN PUNTEN VAN HEROVERWEGING

Waarbij voor de locatie en de gedachte functies wordt verwezen naar het vorige hoofdstuk waarbij de functies allen aan bod zijn gekomen.

5.1 BEBOUWD ONBEBOUWD

De verhouding bebouwd onbebouwd van het RFP is meer richting bebouwd dan in de huidige situatie. Dat is gelegen in het feit dat wanneer iets wordt gesloopt, je hier vaak 2 maal zoveel voor terug moet worden gebouwd om het rendabel te krijgen.
Ten opzichte van het RFP zijn wij van mening dat het nog wel iets meer bebouwd mag worden, wanneer dit de massaliteit naar beneden kan brengen of andere delen daarmee kan ontlasten.
Komt het niet uit de hoogte dan moet het in de breedte gevonden worden.
Vandaar de optie om het Badhuisplein een extra wand te geven zodat:
a) het gebied meer bebouwd oppervlak heeft waardoor er in het middengebied minder bebouwing hoeft te komen;
b) het plein wanden heeft en een echt besloten binnenplein kan worden met een binnenklimaat, dus geen last van de wind ervaren wordt.
c) ook beschutte woningen zonder zeezicht worden gerealiseerd (extra woningen)

Bij de uitwerking van de Palacepool moet in combinatie met de Wellness gekomen worden tot een optimalisatie van het parkeerareaal daar ter plekke.

<u>De bouwhoogtes</u>
In het RFP is een totaalbeeld gecreëerd met oppervlaktes en hoogtes.
Wanneer je een andere indeling maakt moeten dezelfde oppervlaktes gemaakt worden om tot eenzelfde uitkomst van de grondexploitatie te komen. Wanneer men overal de hoogtes naar beneden wil bijstellen heeft dit meer bebouwd oppervlak tot gevolg. Dit is niet overal wenselijk.
Gevolg hiervan is dat er op sommige plekken hoger gebouwd zal worden dan in het RFP, aangezien op andere plekken waarschijnlijk lager of minder dicht bebouwd gaat worden. De plekken waar meer gebouwd en hoger gebouwd kan worden zijn de polen, opdat het middengebied minder druk opgelegd krijgt.

5.2 KWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De kwaliteit van de openbare ruimte van het RFP is gelegen in het concept dat een deel landschap in plaats van bestrating wordt toegevoegd.
Wij zijn van mening dat deze landschapsvorm te veel belemmeringen met zich meebrengt..
Wanneer het middengebied geherinterpreteerd wordt moet ook nadrukkelijk naar een andere mogelijke vertaling van duinlandschap gekeken worden in samenhang met de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

5.3 PARKEREN

De parkeerbalans bij het RFP kwam niet positief uit. Door het weghalen van de mogelijkheden onder de Vuurboetstraat was het negatieve getal nog eens meer dan verdubbeld. In de parkeerbalans zaten ook nog wat hiaten tot nu toe;

- *De huidige parkeerplaatsen Watertorenplein kwamen niet als zodanig terug evenals die van het Favaugeplein.(rekening is daar nu mee gehouden in zo verre dat het aantal minimale nachtplaatsen is meegenomen). Ook de behoefte aan benodigde parkeerplaatsen voor de Burg. Engelbertsstraat was niet meegenomen. (Het aantal fysieke parkeerplaatsen dat zich daar bevindt echter wel).*
- *Tevens was geen rekening gehouden met de huidige ondergrondse laag van het Van Fenemaplein en de mogelijke uitbreiding daarvan bij het Dolfirama.*
- *Ook onder de Palacepool werd niet gerekend met parkeren. Om het parkeren te optimaliseren is hier nu wel vanuit gegaan.*
- *Ook werd er gerekend met 1,85, terwijl de ASVV 2004 voor gemiddelde woningen, in de schil van het centrum voor een weinig stedelijk gebied als Zandvoort, als gemiddelde 1,7 aangeeft.)*

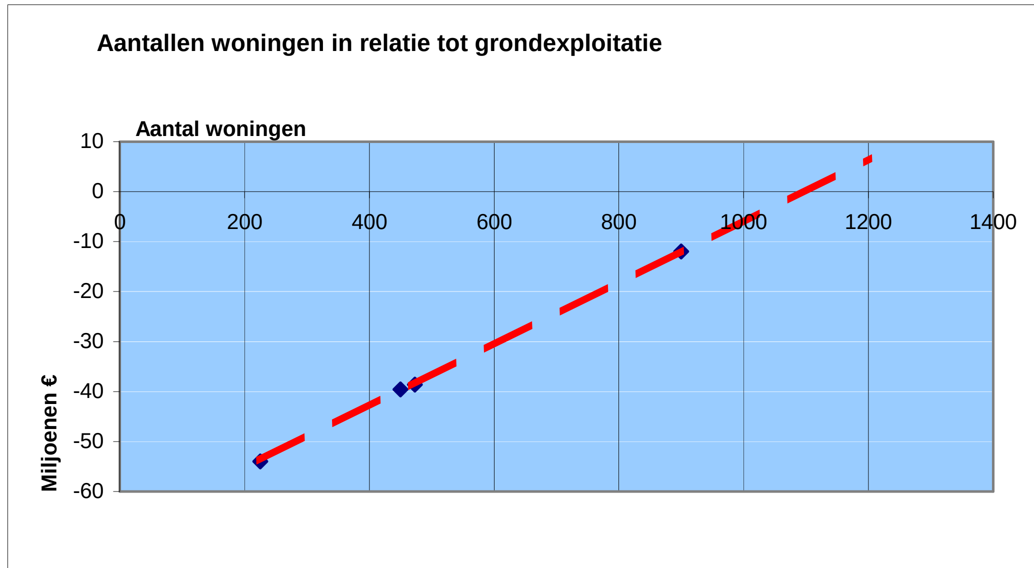
In de nu aangepaste versie is ook rekening gehouden met de stichting van een parkeergarage onder het Stationsplein aangezien anders niet tot een positief resultaat gekomen kan worden.

Op een areaal van 2415 parkeerplaatsen blijft er een tekort van 57 parkeerplaatsen (2,4%). Onderzoek zal plaatsvinden naar de balans van het parkeerareaal versus te ontwikkelen programma. In de uitwerking van de deelgebieden dient gekomen te worden tot optimalisatie.
De polen kunnen niet voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Hier hebben ze het middengebied bij nodig. Vanwege deze afhankelijkheid is het ook niet mogelijk te besluiten enkel en alleen de polen te ontwikkelen en niet het middengebied mee te nemen, wanneer wel de ambities en het programma op de polen hetzelfde blijven. Dit zou het dorp opzadelen met een groot parkeerprobleem, terwijl er nu juist gepoogd is meer parkeren voor bezoekers te realiseren in de Middenboulevard

5.4 GEVOLGEN GRONDEXPLOITATIE.

Tijdens het ontwikkelen van het RFP is de vraag gesteld als er nu veel meer woningen in het plangebied worden gemaakt, is er dan een positieve grondexploitatie te halen?
Destijds is dit uitgezocht en is duidelijk geworden dat zelfs bij een verdubbeling van het aantal woningen (en dus veel meer massa) het plan nog niet positief gemaakt kon worden. Het is nu doorgerekend voor de huidige situatie zonder Vuurboetstraat. Pas bij 1100 woningen wordt de grondexploitatie nul.

aantal woningen	
473	-38,6
225	-54
450	-39,6
900	-11,99
1100	0



Er zullen andere middelen, subsidies, etc, aan te pas komen om het plan compleet haalbaar te maken zonder de kwaliteit te niet te doen.
Er wordt aangestuurd op een andere fasering in tijd, om de middengebieden letterlijk en figuurlijk meer rust te geven. Ervan uitgaande dat de polen en het Watertorenplein ontwikkeld worden met een positief resultaat, kan rente hierover worden verkregen voor zolang de ontwikkelingen nog niet verder gaan.
Als doorgegaan wordt met het aankopen van panden levert dit een voordeel op in proces en kosten. Door aan te kopen zijn er meer tevredengestelde belanghebbenden, behoeft er minder verhuis- en inrichtingskosten betaald te worden en wordt dus minder geld uitgegeven uit het garantieplan omdat er al veel gekocht is. Een nadeel is dat de gemeente moet voorfinancieren en of we dat ervoor (over) hebben. Inkomsten uit verhuur van de panden is niet zodanig dat een batig saldo ontstaat.

Wanneer overal lager gebouwd moet worden heeft dit negatieve gevolgen voor de oppervlakte en dus voor de grondexploitatie.Relatie soort woningen en grondexploitatie:
Kleinere woningen en vasthouden aan het aantal woningen, i.p.v. de gebruikte oppervlakte voor woningen is een negatieve ontwikkeling voor de grondexploitatie.
Kleinere woningen maken met dezelfde oppervlakte totaal aan woningen is neutraal voor de ontwikkeling van de grondexploitatie.
Onderzocht zal moeten worden of een deel kleine woningen maken en een deel duurdere woningen wel een positief effect heeft op de grondexploitatie.

Een parkeergarage op het Stationsplein betrekken bij de plannen van de middenboulevard heeft geen positieve gevolgen voor de grondexploitatie, en misschien zelfs negatieve gevolgen aangezien ondergrondse parkeerplaatsen behoorlijk kostbaar zijn.

Het in de fasering naar achter schuiven in de tijd, van delen van het gebied, kan gevolgen hebben voor de erfpachtsituatie. Dit kan positieve gevolgen voor de grondexploitatie met zich mee brengen.Het doorbreken van het erfpachtcontract van de garage aan het Van Fenemaplein brengt waarschijnlijk meer recht op schade met zich mee dan wanneer het erfpachtcontract afloopt.

De voorstellen tot meer bebouwing op het Badhuisplein hebben tot gevolg dat daar meer inkomsten uitkomen en dat daarmee de ontwikkeling van deze pool waarschijnlijk op een positief resultaat eindigt.

Bij verlenging van erfpacht wordt de canon verhoogd, bij verkoop van erfpachtgronden komt ook meer geld binnen dan nu het geval is. Wanneer de verhoogde inkomsten van de erfpacht/ verkoop worden ingezet voor de grondexploitatie heeft dit een positief effect voor de grondexploitatie. Hier is vooralsnog echter niet voor gekozen.

Overmaat aan bebouwing zal kunnen worden voorkomen naarmate externe subsidie meer in het verminderen van het tekort op de grondexploitatie kan voorzien. Ter vermindering van de noodzaak tot overmaat zou de raad ook kunnen besluiten de opbrengsten uit gereedgekomen deelplangebieden terug te sluizen naar de grondexploitatie, die daardoor tot minder bebouwing dwingt.

5.5 KARAKTER VAN HET PLAN

Het RFP wordt niet geheel ter discussie gesteld. Wel wordt bij het uiteindelijke plan een aantal kritische kantekeningen gezet en voor een andere uitwerking en fasering gekozen. De basisstrategie vanuit het RFP wordt nog steeds onderschreven. De polen zijn de kiempunten van de ontwikkeling.
Het Middengebied moet afwijkend van de polen worden ingevuld. Of dit echter nog steeds een duingebied zal worden zal goed moeten worden bekeken. Dit is echter inhoudelijk zo diepgaand dat dit niet in deze heroverweging is te doen. Wel wordt aangegeven dat deze collegeperiode met de belanghebbenden gekeken wordt naar een mogelijke uitwerking van het middengebied.
Mede op basis van het voorstaande is het voorstel met de heroverweging van het RFP, de naam te veranderen in Ruimtelijk Functionele Verkenning. Deze benaming geeft direct aan dat we er nog niet zijn en dat er nog een uitwerking zal gaan plaatshebben naar concrete bouwplannen.

6 GEVOLGEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan blijft bestaan. De basisstrategie vanuit het RFP wordt nog steeds onderschreven. De polen zijn de kiempunten van de ontwikkeling. Het Middengebied moet afwijkend van de polen worden ingevuld. Of dit echter nog steeds een duingebied zal worden zal goed moeten worden bekeken. Dit is echter inhoudelijk zo diepgaand dat dit niet in deze heroverweging (binnen de termijn die ons gegeven is) is te doen. Wel wordt aangegeven dat deze collegeperiode (en wellicht volgende periodes) met de bewoners gekeken wordt naar een mogelijke uitwerking(en) van het deelgebied. In de fasering komt het middengebied en dus de uitvoering als laatste aan de beurt, in een volgend college of misschien zelfs over twee colleges. Nu meteen een keus forceren is niet wenselijk en haalbaar aangezien je over langere periode van uitvoering praat waarin denkbeelden ook veranderen. Wel is het doel van dit college meer duidelijkheid te bieden over de mogelijke uitwerkingen tijdens deze collegeperiode.

Middengebied

Het middengebied moet mee veranderen om de structuur van de Middenboulevard als geheel te versterken. Het moet ook niet zo stedelijk worden als de polen van het gebied, aangezien dat de ankerpunten van de ontwikkeling moeten zijn. Hoe precies het middengebied zal worden is echter nog niet te zeggen. Hiervoor was ook een uitwerkingsplicht opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan voor beide gebieden.
Om de onzekerheid weg te nemen is gezocht naar mogelijkheden om de bestemming anders weer te geven door positieve bestemming met wijzigingsbevoegdheid. Dat is echter niet zonder risico, door de grote hoeveelheid privé-eigendom aan het Favaugeplein.Wanneer een woningblok in het positief bestemde gedeelte gesloopt en vervangen wordt door iets nieuws, stijgt de waarde, ondanks dat de omgeving daar niet aan bijdraagt. Het wordt dan moeilijk zo niet onmogelijk (te duur) dit aan te kopen. Hierdoor kan de structuur niet in een nog nader te bepalen richting worden gestuurd, waardoor het middengebied niet verandert en de basisstrategie niet kan worden uitgevoerd.
Om deze reden is het verstandiger de uitwerkingsplicht op het Favaugeplein te handhaven, hier de oppervlakte te bebouwen te vergroten (met meer oppervlak, kan er lager gebouwd worden) en hier een proces van herontwikkeling op gang te brengen tussen gemeente en belanghebbenden om tot haalbare plannen te komen en binnen de 10 jaartermijn een uitwerkingsplan gereed te hebben.

Van Fenemaplein

Het Van Fenemaplein is wel gemeente eigendom, qua grond, maar uitgegeven in erfpacht. Wanneer dit positief bestemd wordt zoals het nu is (inclusief de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan aangeeft) en hier een wijzigingsbevoegdheid op gezet wordt voor wonen, met de bevoegdheid bij de raad gelegd, wordt een signaal gegeven dat het nog wel even kan duren voordat dit plandeel aan bod komt. Hier moet hetzelfde proces doorgemaakt worden als bij het gebied met de uitwerkingsplicht zodat het middengebied nog steeds een geheel binnen het totale plan blijft
Langs de boulevard kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor de bestemming centrumfuncties waardoor de (tijdelijke) kioskachtige bebouwing mogelijk gemaakt wordt en deze bestemming een latere ontwikkeling van het gebied bijvoorbeeld richting woningbouw niet in de weg staat. Deze wijzigingsbevoegdheid naar centrumfuncties aan de rand pakt in principe de horeca en wellnessachtige activiteiten uit het vorige uitwerkingsgebied op en geeft deze een duidelijke plek aan de boulevard.

Conclusie

Het uitgangspunt blijft derhalve dat van één plangebied sprake is, met twee polen en een te herinterpreteren duingebied in het middengebied.
De gemeente moet om het draagvlak voor deze benadering maximaal te maken, een duidelijke commitment sluiten met de belanghebbenden (direct betrokken bevolking). De gemeente moet duidelijk maken dat er o.a. vanwege de fasering niet binnen 10 jaar gekomen zal worden tot ontwikkeling en zal duidelijk gemaakt worden dat de planontwikkeling in interactie met de belanghebbenden gestalte gegeven zal worden. Een en ander kan eventueel vastgelegd worden in een convenant.

Op grond van de heroverweging wordt voorgesteld in het voorontwerpbestemmingsplan Middenboulevard de navolgende aanpassingen te doen bij het maken van het ontwerpbestemmingsplan:

- De bebouwing van het Watertorenplein wordt aangegeven als een strook om een plein heen, zodat er een plein blijft, welke ook een speelfunctie zou kunnen krijgen voor de buurt.
- De bebouwing van het Badhuisplein krijgt wat meer massa. Dit hoeft niet te betekenen dat het geheel wordt volgebouwd. Wanneer dit voor de grondexploitatie nodig is en vanuit windtunnelonderzoek blijkt hiertegen geen bezwaar blijkt het een verbetering van het RFP te zijn, moet het in ieder geval mogelijk zijn.
- De positieve bestemming van de bouwverordeningrechten en een parkeergarage met een uitwerkingsbevoegdheid op het Favaugeplein plus een aparte uitwerkingsplicht Dirk van de Broek.
- Positieve bestemming van de parkeergarage van het Van Fenemaplein en de huidige functies, met twee verschillende wijzigingsbevoegdheden, een voor centrumfuncties langs de boulevard en een voor woondoeleinden op de rest van het gebied.
- Vergroten van het bouwvlak van de Palacepool in zuidelijke richting, tot de helft van het Dolfirama.

Wij zijn van mening dat deze aanpassingen recht doen aan een substantieel deel van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan, zoals is aangegeven bij het ter inzage leggen van dit voorontwerpbestemmingsplan.

Noot

Artikel 11 WRO: Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. **De raad** of **het college** (de keuze wordt gemaakt bij de vaststelling van het bestemmingsplan) is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen indien aan de in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden en grenzen wordt voldaan. Het gaat hier om een bevoegdheid en niet om een verplichting. De bestemming wordt vastgelegd maar deze kan gewijzigd worden.
N.B. Een risico is dat mensen hun huis slopen en weer opnieuw conform de vigerende bestemming opbouwen. Dit heeft gevolgen voor de Grondexploitatie.

Artikel 11 WRO: Uitwerkingsplicht

In het bestemmingsplan kan een uitwerkingsplicht worden opgenomen. **De raad** of **het college** (de keuze wordt gemaakt bij de vaststelling van het bestemmingsplan) is in dat geval verplicht het gebiedje uit te werken volgens de bij het plan te bepalen grenzen en voorwaarden. De bestemming wordt vastgelegd maar deze dient nog nader uitgewerkt te worden. Het gaat hier om een verplichting en niet om een bevoegdheid.

De procedure van een uitwerkingsplan / wijzigingsplan

Indien aan de voorwaarden wordt voldaan, dient de procedure genoemd in artikel 11 WRO te worden gevolgd. Bij het plan wordt geregeld op welke wijze belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen. Het is gebruikelijk om Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing te verklaren.
Het uitwerkings/wijzigingsplan dient te worden gepubliceerd en dient gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Belanghebbenden kunnen hierbij hun zienswijzen kenbaar maken. De zienswijzen zouden kunnen leiden tot aanpassing of zelfs tot weigering van het wijzigingsplan.

Vervolgens behoeft het uitwerkingsplan/wijzigingsplan goedkeuring van Gedeputeerde Staten, tenzij GS vooraf aangeven dit niet nodig te vinden **en** er geen zienswijzen zijn ingediend. Dus als er zienswijzen zijn ingediend moet het uitwerkings/wijzigingsplan door GS worden goedgekeurd. Ook de ingekomen zienswijzen dienen naar GS te worden gezonden.

- Indien GS het plan goedkeuren, wordt dit goedkeuringsbesluit gepubliceerd en ter inzage gelegd (artikel 11 lid 5 WRO). Hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.
- Indien GS het plan niet behoeven te goedkeuren, wordt het uitwerkingsplan/wijzigingsplan (nadat uiteraard de zienswijzen zijn beoordeeld) gepubliceerd en ter inzage gelegd. Hiertegen kan bezwaar en beroep worden ingesteld.

7 GEVOLGEN VOOR HET GARANTIEPLAN

Het huidige Garantieplan is onlosmakelijk verbonden met het in juni 2005 vastgestelde RFP. Heroverweging van het RFP heeft derhalve eveneens gevolgen voor het Garantieplan, afhankelijk van de doorgevoerde aanpassingen van het RFP. Als er bijvoorbeeld in het tussengebied niet wordt gesloopt dan zal het Garantieplan op die eigenaren/bewoners niet langer van toepassing zijn. En als de fasering in het RFP wijzigt dan is het niet redelijk om vast te houden aan de oorspronkelijke peildatum. Als duidelijk is welke wijzigingen in het RFP worden aangebracht zal het Garantieplan op deze wijzigingen moeten worden aangepast om zo weer in lijn te komen met het heroverwogen RFP.

Het Garantieplan moet worden afgestemd op de nieuwe fasering en is daarom in de huidige vorm te generiek. Gekozen wordt voor meer maatwerk. Dit is toch nodig omdat uiteindelijk op het niveau van de individuele eigenaren tot overeenstemming moet worden gekomen.

Het is mogelijk het Garantieplan te doen vervallen/buiten werking te stellen. De gemeenteraad is te allen tijde gerechtigd besluiten terug te draaien. Via actieve aankoop zou toch tot het verwerven van de benodigde panden overgegaan kunnen worden maar het niet hoeven te bekostigen van de overige kosten voor verhuizingen, inrichtingskosten, juridische bijstandskosten e.d. zorgt ervoor dat de druk die het Garantieplan legt op de grondexploitatie beduidend minder wordt.

Als het Garantieplan niet buiten werking wordt gesteld dan zal antwoord moeten komen op de vraag wat te doen met de peildatum in het Garantieplan. Zowel de politiek als eigenaren/bewoners hebben hun vraagtekens gezet bij deze peildatum van 1 januari 2005 (een ieder die op deze datum niet geregistreerd staat kan zich niet beroepen op de terugkeergarantie).
De volgende opties zijn mogelijk:

1. De peildatum handhaven op 1 januari 2005.
   Ondanks het feit dat het Garantieplan een van de belangrijkste aspecten is die voor een negatieve grondexploitatie zorgt is handhaving van de peildatum op termijn voordeliger. Immers eigenaren die zich na deze datum gevestigd hebben vallen niet onder de terugkeerbepalingen.
2. Het Garantieplan in stand houden maar de peildatum laten vervallen.
   Dit zal geen positievere bijdrage hebben voor de grondexploitatie. Immers, elke eigenaar/gebruiker in het gebied, ongeacht datum van vestiging, kan zich beroepen op alle bepalingen in het Garantieplan. Een doorrekening zal moeten plaatsvinden of dit zelfs niet een meer negatieve grondexploitatie zal opleveren, doordat nog meer belanghebbenden rechten kunnen ontlenen aan het plan.
3. Per deelgebied tegelijk met de uitwerking een bijhorend garantieplan (in de geest van het huidige plan) vaststellen met een bijbehorende peildatum. Voor de beide polen bijvoorbeeld de datum vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad. Voor het middengebied kan tegelijkertijd met de uitwerking daarvan en in overleg met belanghebbenden een peildatum worden gekozen zoals de datum vaststelling uitwerkingsplan.
   Bij deze optie zal het bestaande Garantieplan buiten werking worden gesteld.

Conclusie
Onze voorkeur gaat uit naar optie 3, waarbij wij ervoor kiezen strategisch aan te kopen. Met het intrekken van het Garantieplan wordt een signaal gegeven naar betrokkenen dat het gebied vooralsnog met rust wordt gelaten.

Noot:
Onverlet is het feit dat partijen die menen schade te ondervinden van de rechten en verplichtingen die volgen uit het Garantieplan zoals dat er nu ligt, of wijziging van het Garantieplan (c.q. de daaruit volgende rechten/verplichtingen) een schadeclaim bij de gemeente kunnen neerleggen. Daarbij is het natuurlijk zo dat degene die stelt schade te lijden, dit ook moet bewijzen. Indien vast komt te staan dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld, zal een schadeclaim eventueel gehonoreerd moeten worden en/of zullen eventuele toezeggingen moeten worden waargemaakt.

8 DE SAMENVATTING VAN DE HEROVERWEGING

Wij zijn van mening dat er een begin gemaakt moet worden met herstructurering in deze college/raadsperiode en dat we moeten beginnen op de polen, als eerste op het Badhuisplein. Ook met het Watertorenplein kan worden begonnen. De fasering van het RFP dient hierop te worden aangepast.

Karakter van het plan
Het RFP wordt niet geheel ter discussie gesteld, de basisstrategie, dat de polen de kiempunten van de ontwikkeling zijn wordt nog steeds onderschreven.
Wij zijn echter van mening dat met de heroverweging de naam van RFP gewijzigd dient te worden in Ruimtelijk Functionele Verkenning, om aan te geven dat we er nog niet zijn en dat uitwerking zal gaan plaatsvinden naar concrete bouwplannen.

Middengebied
Het middengebied moet afwijkend van de polen worden ingevuld. Of dit echter nog steeds een duingebied zal worden zal goed moeten worden bekeken. Dit is echter inhoudelijk zo diepgaand dat dit niet meegenomen kan worden in deze heroverweging.
In deze collegeperiode wordt wel met belanghebbenden gekeken naar een mogelijke uitwerking van het middengebied. In de fasering en dus ook in de uitvoering komt het middengebied als laatste aan de beurt. Nu meteen een keus forceren is niet wenselijk en haalbaar aangezien je over langere periode van uitvoering praat. Wel is het ons doel meer duidelijkheid te bieden tijdens deze college/raadsperiode.

Bouwmassa
Het gevolg van de redenatie dat een heroverwogen plan eenzelfde of betere grondexploitatie moet opleveren dan het RFP, is dat er op sommige plekken hoger gebouwd mag worden dan in het RFP, aangezien op andere plekken waarschijnlijk lager of minder dicht bebouwd gaat worden. Deze plekken waar wat meer gebouwd en hoger gebouwd kan worden zijn de polen, opdat het middengebied minder druk opgelegd krijgt.

Duinlandschap
Het letterlijke van het bedachte duinlandschap brengt te veel belemmeringen met zich mee. Wanneer het middengebied herontwikkeld wordt zal naar een vertaling van het duinlandschap gekeken worden in samenhang met de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

Parkeren
De polen kunnen niet voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Het middengebied en het Stationsplein zijn hierbij benodigd. Op de polen zal gestreefd worden naar optimalisatie tussen programma en parkeren.

Grondexploitatie
Tijdens de heroverweging zijn geen concrete plannen naar voren gekomen welke op voorhand de totale grondexploitatie van het RFP minder negatief maakt. Het mogelijk maken van meer bebouwing op het Badhuisplein heeft waarschijnlijk wel een positief resultaat tot gevolg voor deze pool. Het Watertorenplein wordt niet gezien als een ‘pool’ van het Middenboulevardgebied maar zal in verband met de te verwachte positieve bijdrage aan de grondexploitatie wel als plandeel worden beschouwd.
Overmaat aan bebouwing zal kunnen worden voorkomen naarmate externe subsidie meer in het verminderen van het tekort op de grondexploitatie kan voorzien.

Ter vermindering van de noodzaak tot overmaat zou de raad ook kunnen besluiten de opbrengsten uit gereedgekomen deelplangebieden terug te sluizen naar de grondexploitatie, die daardoor tot minder bebouwing dwingt.

Garantieplan
Ten aanzien van het Garantieplan willen wij het huidige plan, mede gezien de bezwaren daartegen vooral met betrekking tot de peildatum, buiten werking stellen. Per deelgebied (Badhuisplein, Palace en omgeving en het middengebied) zal bij de uitwerkingen daarvan een nieuw bijbehorend Garantieplan op maat en in de geest van het huidige worden vastgesteld.

Bijlage 1 - Belangrijke collegebesluiten over Middenboulevard

Het huidige college van burgemeester en wethouders heeft vrijwel direct na zijn aantreden enkele belangrijke besluiten genomen over het Middenboulevard project.

- Een raadsvoorstel te doen opstellen waarin bij het 'terugdraaien van de tweede fase' wordt uitgegaan van een inhoudelijke bezinning op het RFP, maar waarin wordt voorgesteld om voort te gaan met die procedurele werkzaamheden die voor de realisatie toch nodig zijn en die ongeacht de inhoudelijke keuzes nu op te pakken zijn.
  Dit raadsvoorstel zo spoedig mogelijk aan de raad aan te bieden;
  Voor het overige van mening te zijn dat het RFP de status heeft van een verkenning en niet van een plan (RFV ipv RFP).
  De raad te informeren over de collegebesluiten over het project Middenboulevard.
- Kennis te nemen van de consequenties van het deels heroverwegen van het RFP.
  Een raadsvoorstel over het aanpassen van het RFP voor te bereiden
  De raad daarbij voor te stellen het garantieplan te handhaven.
- In te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Middenboulevard.
  Het voorontwerp bestemmingsplan Middenboulevard vrij te geven voor inspraak en art. 10 BRO-overleg, vergezeld van een schriftelijke toelichting met de actuele stand van zaken
  Voor het art. 10 overleg, overleg te plegen met het Hoogheemraadschap van Rijnland over de mogelijke onderkelderingen in het bestemmingsplan.
- Na het gesprek met Vesteda in overleg met OPP te treden om de situatie te bespreken.
- Een voorkeur uit te spreken voor een opdracht aan Deloitte die een algemene oriëntatie op samenwerking bij gebiedsontwikkeling op de Middenboulevard inhoudt, zoals geformuleerd in het B en W voorstel. Deze voorkeur in te brengen in het overleg met Vesteda.
- De negen bekende gevallen aan te merken als 'voorrangsgevallen' op grond van het Garantieplan en over te gaan tot verwerving van de panden van de 6 voorrangsgevallen die akkoord zijn gegaan en de onderhandelingen met de eigenaars van de drie panden die nog niet akkoord zijn gegaan te vervolgen en hiervoor een makelaar in te schakelen.
  Te constateren dat voor één eigenaar een apart traject dient te worden gevolgd.
  De objectfinanciering voor aankoop van de panden en kosten van verkrijging, in de vorm van een geldlening van minimaal € 2.4 miljoen aan te gaan.
  Het traject voor tijdelijke verhuur en beheer af te ronden en een voorstel daarover tegemoet te zien.
- Op tijdelijke basis een projectleider Middenboulevard aan te trekken en na structurele duidelijkheid over het vervolg van het Middenboulevardproject een voorstel voor de invulling van de projectorganisatie Middenboulevard tegemoet te zien.
- Gezien de verwachting dat ontwikkelingen op het terrein van Palace doorgang zullen vinden, de onderhandelingen met de VVE Bouwes Palace te starten.
  Er wordt een voorstel erfpacht of koop met financiële consequenties aan de VVE Van Fenemaflat voorgelegd met daarbij het voorbehoud dat over de onderkant van het gebouw in het kader van de heroverweging RFP in een later stadium zal beslissen.
  Nieuwe erfpacht of koop wordt geacht in te gaan op 01-01-2007. M.a.w. de looptijd tot 2013 van de huidige erfpachtovereenkomst wordt opengebroken. Indien de VVE pas in 2013 wil kopen c.q. een nieuwe erfpachtovereenkomst wenst aan te gaan zal dat slechts kunnen tegen de dan geldende marktwaarde.

Bijlage 2 - De vier modellen uitgelegd

Model 1 Rechte Boulevard.
Dit model gaat door de nieuwe ontwikkeling de 'confrontatie' aan met de bestaande dorpsstructuur. Een nieuwe boulevard of avenue wordt geïntroduceerd en eist alle aandacht op. De nieuwe avenue verbindt de beide ontwikkelingspolen (Badhuisplein/ Palacecomplex) op de meest directe en heldere manier: in een rechte lijn. Deze nieuwe verbinding brengt de beide polen fysiek en visueel het dichtst bij elkaar. Daarnaast tracht deze verbinding te doorbreken dat het Palace-complex manifest met de rug naar het dorp staat en zich daarmee dreigt af te keren/los te trekken van de nieuwe ontwikkeling.

Het doorgaand noord-zuid verkeersprofiel wordt in dit model van de Engelbertstraat weggehaald en verlegd naar deze nieuwe ontwikkelingsas – de nieuwe avenue - welke hierdoor 'gevoed' wordt. Daardoor ontstaat de mogelijkheid om de Engelbertstraat te herprofileren, het dwarsprofiel te reduceren en zodoende te herdefiniëren tot een woonstraat op dorpsschaal.

Stevige stadsblokken (hoogte 5 à 6 bouwlagen) tussen de zeeboulevard en de nieuwe avenue zijn inherent aan dit schema. De stadsblokken hebben elke een 'interieur' en een eigen omsloten buitengebied. Door de continue onderlinge parallelle positie tussen zeeboulevard en avenue, hebben de blokken een continue maat. Daardoor vertonen de onderscheiden blokken een grote homogeniteit en gelijkaardigheid in hun massa, vorm en lay-out. Door de gemiddelde blokmaat kan het parkeren voor de bewoners per blok georganiseerd worden.

Essentieel in de beoordeling van dit model is de ver-/beantwoording en de vormgeving/invulling van de nadrukkelijke concurrentieverhouding tussen de nieuwe avenue en de zeeboulevard (o.a. programmatische vulling/vullend vermogen) enerzijds en de gewenstheid van de herprofilering van de Burg.Engelbertstraat tot woonstraat anderzijds. Tegelijkertijd impliceert de stedelijke importantie en allure van dergelijke boulevard een programmatische druk tav. de invulling van de doorgaande gebouwplinten en dit zowel binnen het profiel van de nieuwe boulevard als aansluitend op de zeeboulevard.
Polen en tussengebied hebben nagenoeg een gelijk stedelijk gewicht. De polen manifesteren zich binnen dit model eerder als bijzondere plekken dan wel als de zwaartepunten van het plan.

Model 2 en 3
Beide modellen zijn doorontwikkelingen van het eerste schema waarbij de begrippen modulering en differentiatie - en daarmee de toenemende vervaging tussen dorp en nieuwe ontwikkeling - stelselmatig en progressief worden geïntroduceerd. De verbinding tussen de beide polen wordt 'informeler', minder nadrukkelijk. De wijkende ruimte/afstand tussen resp. de zeeboulevard en de tussenverbinding impliceert differentiatie in de bebouwingsvorm en –typologie en biedt daardoor straks eveneens aanleidingen tot differentiatie in de woontypologie. Tevens is hier een grotere hoogte zichtbaar om een gebaar naar zee te maken. Daarnaast ontstaat binnen deze modellen de mogelijkheid tot differentiatie van de (semi-) openbare ruimte (straten, doorgangen, pleintjes, straatverbredingen en vernauwingen), daar waar de openbare ruimte in het geval van de rechte boulevard veeleer monotypisch is.

In het geval van de gebogen boulevard wordt het verkeersprofiel nog verlegd zoals in het vorige schema. In het geval van de straat blijft het verkeersprofiel op de huidige plaats liggen en wordt de nieuwe straat beschouwd als een autoluw gebied.

De polen hebben een meer nadrukkelijk gewicht binnen deze beide modellen, zeker wanneer geopteerd wordt voor reductie van de bouwhoogtes in het tussengebied. Toch blijft ook hier de keuze voor een globaal stedelijk plan.

Beide schema's vragen specifieke aandacht voor de residentiele parkeeroplossing welke omwille van de gereduceerde blokmaten niet meer onder de onderscheiden gebouwen kan worden georganiseerd. De oplossing voor het openbaar parkeren is analoog aan de vorige schema. De beantwoording van de verhoudingsvraag tussen zeeboulevard enerzijds en de gebogen avenue/straat anderzijds blijft hier essentieel.

Model 4 Duin.
In essentie grijpt dit model terug op de stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis van Zandvoort. Daar waar de voorgaande denkmodellen elk op eigen wijze inzetten op de naoorlogse logica van traditionele verstedelijking, is het duinmodel juist geïnspireerd op de vooroorlogse stedenbouwkundige karakteristiek van Zandvoort: een duingordel met bebouwing van solitaire en individuele gebouwen/gebouwcomplexen.

Daar waar de modellen 1 t/m 3 'stedelijke' benaderingen zijn van het plangebied, waarbij elk van beide in meer of minder rigide wijze een nieuwe stedenbouwkundige orde tracht te introduceren, levert model 4 een 'landschappelijke' benadering van het plangebied. Daarbij is de inzet om de informaliteit van de bestaande chaos binnen het plangebied te organiseren/hanteerbaar te maken. Zonder de ruimtelijke intenties van de beide groeipolen/ontwikkelingspolen teniet te doen, wordt tussen beide een duinlandschap geïntroduceerd.

Het duinlandschap herstelt - zoals in model 1 - opnieuw de visuele relatie tussen de beide polen. Maar evengoed wordt de zicht-/lichtrelatie tussen zee/strand en dorp opengetrokken. De verhouding tussen de drie verbindingen is duidelijk: de zeeboulevard is als prestigieuze wandelpromenade de belangrijkste en beeldbepalende verbinding. Diverse variante uitwerkingen voor deze wandelpromenade kunnen bedacht worden: houten boulevard, op de waterkering, onderaan de onderaan de waterkering. Het wonen gebeurt volop in de duin, evengoed als de sporadische, beperkte horeca en/of commerciële invulling van een gebouwplint. Van een aaneengesloten zeefront is hier geen sprake meer.

Hierdoor ontspant enerzijds de druk op de dwangmatige invulling van een doorgaande begane grondlaag. Anderzijds impliceert dit model dan weer een risico op onvermogen tot invulling met een gedifferentieerd programma (commercieel, wellness). Overeenkomstig hun rol als zwaartepunten/concentratiepunten binnen de ontwikkeling, wordt deze druk naar de beide polen geschoven en betreft de verdere uitwerking van het model duin in belangrijke mate het onderzoek naar het programmatisch vermogen van beide polen.

De Burg.Engelbertstraat behoudt de woon-verkeersfunctie maar wordt heringericht/ geherprofileerd (groen, gestoken parkeren). De derde, tussenliggende verbinding wordt zeer informeel en bijna landschappelijk en heeft nagenoeg geen stedenbouwkundige functionaliteit meer.

In dit duinlandschap worden gedifferentieerde gebouwclusters ingepland, variërend in samenstelling, hoogte, karakter.
Door het uitbuiten van het -deels kunstmatig ingevoerde- hoogteverschil kan het bewonersparkeren opnieuw onder de clusters georganiseerd worden. De oplossing voor het openbaar parkeren is analoog aan de vorige otpies.

Parkeren
Behoudens de modelgebonden parkeeroplossingen t.b.v. het tussengebied, is het voorstel voor het openbaar parkeren in de verschillende modellen nagenoeg gelijk.

Voor het openbaar parkeren wordt getracht om zowel aan de ‘noord- als aan de ‘zuidpool’ parkeerinfrastructuur te organiseren. In het zuiden is dat de ontwikkelingsvlek t.h.v. het huidige Watertorenplein en gebruik makende van de ‘natuurlijke’ terreinglooiing c.q. hoogteverschillen. In het noorden is dat een parkeervoorziening onder het Palace-complex en dit door enerzijds het huidige pleinniveau door te zetten tot aan de bebouwing en anderzijds door de boulevard, resp. straat of duin op te tillen, waardoor daar een omvangrijke ondergrondse parkeerinfrastructuur ontstaat. Door aan de beide polen openbare parkeergelegenheid te voorzien en dus parkeerverkeer af te vangen, wordt verondersteld dat het doorgaand verkeer op de noord-zuidverbinding wordt gereduceerd. Ook dit telt in de weging van elk van de 4 modellen.

De voors en tegens van de modellen staan in bijlage 2 vermeld. Op basis hiervan is de keuze destijds gevallen op het duinmodel. Hoe tot deze keuze gekomen is zal in de volgende paragraaf beschreven worden.

Bijlage 3 - De voors en tegens van de vier modellen

MODEL 1 : RECHTE BOULEVARD		
	PRO	**CONTRA**
Ambitie	stedelijk allure/ bijzonder eigenheid plan vs. karakter dorp : confrontatie: duidelijkheid levendige/bruisende zee-en binnenboulevard dijkcultuur = buitenlandse referentie gelijkmatige programmatische spreiding	stedelijk mondain/exclusief eigenheid plan vs. karakter dorp : confrontatie als breuk voldoende programmatische vulling voor beide boulevards ? programmatische verhouding plan-centrum ? programmatische verhouding plan-strand dijkcultuur = niet Nederland ? minder efficiënt model ?
Basisstrategie	polen als programmatische kernen/ zwaartepunten voor de ontwikkeling	polen ruimtelijk vnl. herkenbaar als pleinen/ stedenbouwkundig gewicht gelijkmatig verdeeld
Mengmodel	eigenheid plan vs. karakter dorp : confrontatie ifv. duidelijkheid duidelijk en formeel planopzet mogelijkheden integratie delen bestaande bebouwing	eigenheid plan vs. karakter dorp : confrontatie als breuk ruimtelijke monotonie/ dreiging “leegte” schaalbreuk met dorp
Fasering	hoofdfaseringstructuur Watertorenplein, polen en tussengebied éénvormige en duidelijke blokmodulering/-fasering	éénvormige en starre blokmodulering/ -fasering structuur is zeer dwingend voor eindbeeld: boulevard onmiddellijk aan te leggen structuur doorkruist pertinent de huidige kavelstructuur
verkeer	nieuwe en duidelijke noord-zuid verbinding mogelijkheid tot herinrichting Engelbertstraat als woonstraat parkeeroplossing voor wonen per bouwmodule (maaiveld)	zware aanpassing bestaande verkeersstructuur

	openbare parkeerinfrastructuur in/onder polen noord-zuid	oversteekproblematiek routes verschillende verkeerstypes vallen op elkaar structuur nodigt uit tot (te) snel doorgaand verkeer
klimaat/ beleving	allure/ bijzonder open/ ruim/ zon functie en programma bepalen "levendig" karakter plan als programmatisch continuüm relatie Binnenboulevard - Zeeboulevard	mondain/ exclusief leeg/ wijds/ wind inrichting openbare ruime is allesbepalend functie en programma bepalen "levendig" karakter weinig mogelijkheden tot programmatische zonering : rust-actie/ wonen andere concurrentie Binnenboulevard-Zeeboulevard
terrein/ geometrie	integratie verschillende parkeeroplossingen terreinverschillen worden uitgevlakt/ duineffect wordt gereduceerd	weinig meerwaarde : boulevard en hoogteverschillen moeilijk verenigbaar

MODEL 2 : GEBOGEN BOULEVARD		
	PRO	**CONTRA**
ambitie	stedelijk allure/ bijzonder eigenheid plan vs. karakter dorp : confrontatie ifv. duidelijkheid nuance en geleidelijkheid leidt tot meer realisme ? levendige/ bruisende zee- en Binnenboulevard dijkcultuur=buitenlandse referentie gedifferentieerde programmatische spreiding/ toenemende efficiëntie	stedelijk mondain/ exclusief eigenheid plan vs. karakter dorp : confrontatie als breuk nuance en geleidelijkheid leidt tot onduidelijkheid ? voldoende programmatische vulling voor beide boulevards ? programmatische verhouding plan-centrum programmatische verhouding plan-strand dijkcultuur=niet Nederland ?
basisstrategie	polen als programmatische kernen/ zwaartepunten voor de ontwikkeling	polen ruimtelijk vnl. herkenbaar als pleinen/ stedenbouwkundig gewicht gelijkmatig verdeeld
mengmodel	eigenheid plan vs. karakter dorp : confrontatie ifv. duidelijkheid meer genuanceerd planopzet en toenemende ruimtelijke differentiatie mogelijkheden integratie delen bestaande bebouwing toenemende wederzijdse integratie plan - dorp	eigenheid plan vs. karakter dorp : confrontatie als breuk afname planologische helderheid : contradictie gebogen boulevard ?
fasering	hoofdfaseringstructuur watertorenplein, polen en tussengebied gedifferentieerde blokmodulering/ - fasering structuur doorkruist minder pertinent de huidige kavelstructuur	parkeeroplossing voor wonen belastend voor fasering : gecombineerde blokken en/of één parkeerbak structuur is zeer dwingend voor eindbeeld : boulevard onmiddellijk aan te leggen
verkeer	nieuwe en duidelijke noord-zuid verbinding mogelijkheid tot herinrichting Engelbertstraat als woonstraat openbare parkeerinfrastructuur in/ onder polen noord-zuid meer ruimte voor oplossing oversteek problematiek	zware aanpassing bestaande verkeersstructuur gecombineerde parkeeroplossing bouwmodules

	neiging tot (te) snel doorgaand verkeer wordt teruggedrongen	routes verschillende verkeerstypes vallen op elkaar
klimaat/ beleving	allure/ bijzonder open/ ruim/ zon functie en programma bepalen “levendig” karakter plan als programmatisch continuüm relatie Binnenboulevard-Zeeboulevard	mondain/ exclusief leeg/ wijds/ wind inrichting openbare ruimte is allesbepalend functie en programma bepalen “levendig” karakter weinig mogelijkheid tot programmatische zonering : rust-actie/wonen anders concurrentie Binnenboulevard-Zeeboulevard
terrein/ geometrie	integratie verschillende parkeeroplossingen terreinverschillen worden uitgevlakt/ duineffect wordt gereduceerd	weinig meerwaarde : boulevard en hoogteverschillen moeilijk verenigbaar

MODEL 3 : STRAAT		
	PRO	**CONTRA**
ambitie	aangepaste stedelijkheid informeel/ intiem/ gezellig wederzijds aanhaking en integratie plan-dorp levendige/bruisende binnen-/parallelstraat dijkcultuur = buitenlandse referentie verdicht model : hoge programmacapaciteit	aangepaste stedelijkheid onoverzichtelijk/ onbeheersbaar wederzijds aanhaking en integratie plan-dorp voldoende programmatische vulling ? programmatische verhouding plan-centrum ? programmatische verhouding plan-strand ? dijkcultuur = niet Nederland ? verdicht model : programmacapaciteit drukt op ruimtelijke kwaliteit straat
basisstrategie	polen als programmatische kernen/ zwaartepunten voor de ontwikkeling	polen ruimtelijk vnl. herkenbaar als pleinen/ stedenbouwkundig gewicht gelijkmatig verdeeld
mengmodel	wederzijds aanhaking en integratie plan-dorp genuanceerde planopzet en toenemende ruimtelijke differentiatie mogelijkheden integratie delen bestaande bebouwing	wederzijds aanhaking en integratie plan-dorp afname planologische helderheid ?
fasering	hoofdfaseringstructuur watertorenplein, polen en tussengebied gedifferentieerde blokmodulering/-fasering structuur doorkruist minder pertinent de huidige kavelstructuur	parkeeroplossing voor wonen belastend voor fasering : gecombineerde blokken en/of één parkeerbak structuur blijft zeer dwingend voor eindbeeld : straat onmiddellijk aan te leggen
verkeer	behoud en herinrichting noord-zuid verbinding openbare parkeerinfrastructuur in/onder polen noord-zuid meer ruimte voor oplossing oversteek-problematiek ! gescheiden en specifieke lay-out routes verschillende verkeerstypes	Burg. Engelbertstraat als woonstraat onder druk ? gecombineerde parkeeroplossing bouwmodules

	neiging tot (te) snel doorgaand verkeer wordt teruggedrongen	
klimaat/ beleving	informeel/ intiem/ gezellig functie en programma bepalen "levendig" karakter plan als programmatisch continuüm relatie Binnenboulevard-Zeeboulevard	onoverzichtelijk/ onbeheersbaar tussenstraat als woonstraat is ambitie ? inrichting openbare ruimte is erg bepalend functie en programma bepalen “”levendig” karakter weinig mogelijkheid tot programmatische zonering : rust-actie/ wonen-andere concurrentie Binnenboulevard-Zeeboulevard
terrein/ geometrie	integratie verschillende parkeeroplossingen terreinverschillen kunnen worden uitgenut : straat kan in peil variëren	

MODEL 4 : DUIN		
	PRO	**CONTRA**
Ambitie	"landschappelijk" nieuw imago/ allure/ informeel/ Zandvoorts aanhaking cultuurhistorie plangebied : duinstrook + gediff. bebouwing strandcultuur gedifferentieerde en genuanceerde programmacapaciteit	programmacapaciteit minder efficiënt ?
basisstrategie	polen als programmatische kernen/ zwaartepunten voor de ontwikkeling verhouding strand-zeeboulevard-plan-Engelbertstraat-dorp is helder strand en zeeboulevard (hoofdverbinding tussen polen) zijn focus ruimtelijke differentiatie polen vs. tussen- en aanliggende gebieden polen ruimtelijk vnl. herkenbaar : pleinen en nadrukkelijke bebouwing	
mengmodel	aanhaking cultuurhistorie plangebied : duinstrook genuanceerd planopzet en toenemende ruimtelijke differentiatie mogelijkheden integratie delen bestaande bebouwing	moeilijkere integratie bestaande bebouwing ?
fasering	hoofdfaseringstructuur Watertorenplein, polen en tussengebied gedifferentieerde blokmodulering/-fasering	fasering nog niet helemaal duidelijk/ moeilijk in te schatten structuur blijft dwingend voor eindbeeld : duin is één geheel concept ?
verkeer	behoud en herinrichting noord-zuid verbinding	(interne) ontsluiting tussengebied nog onzeker bijv. expeditie

	individuele parkeeroplossing bouwmodules openbare parkeerinfrastructuur in/onder polen noord-zuid gescheiden en specifieke lay-out routes verschillende verkeerstypes neiging tot (te) snel doorgaand verkeer wordt teruggedrongen	Burg. Engelbertstraat als woonstraat onder druk ?
klimaat/ beleving	informeel/ gezellig : evenwicht strand-zeeboulevard open/ zon/ doorkijk functie en programma niet dwingend voor sfeer en karakter plan als programmatisch continuüm : continuïteit door diversiteit relatie dorp-zeeboulevard-strand/zee	wind : o.a. windbelasting woonclusters te onderzoeken inrichting en beheer (semi-) openbare ruimte is erg bepalend
terrein/ geometrie	integratie verschillende parkeer-oplossingen terreinverschillen worden versterkt en ingezet als kwaliteit : duin	 verminderde openbare toegankelijkheid van/voor tussengebied ?